



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2004/04395**
Datum: 11.10.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB II Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	19.10.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.11.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.11.2004	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 24 Halle-Bruckdorf Gewerbe-, Handels- und
Dienstleistungszentrum
- Aufstellungsbeschluss
- Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24, Halle – Bruckdorf Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum mit örtlichen Bauvorschriften. Der Geltungsbereich ist in dem Lageplan unter Nr. 3 dieser Beschlussvorlage räumlich bestimmt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplanes Nr. 24, Halle – Bruckdorf Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum als Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit Begründung öffentlich auszulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen und zuvor öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

**BEBAUUNGSPLAN NR: 24,
HALLE – BRUCKDORF, GEWERBE-, HANDELS- UND
DIENSTLEISTUNGSZENTRUM**

- **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
 - **BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG**
-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Präambel / Kurzerläuterung
2. Erläuterung
3. Lageplan des Geltungsbereiches
4. Planzeichnung (Entwurf)
5. Gestaltungsplan (Entwurf)
6. Textliche Festsetzung (Entwurf)
7. Begründung (Entwurf)

Gelöscht: 4. Plan des bisher gültigen Vorhaben-Erschließungsplanes Nr. 24¶
¶

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

1. Präambel/Kurzerläuterung

Anlass der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 24 Halle – Bruckdorf, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum, ist die Änderung der vorhabenbezogenen planungsrechtlichen Festsetzungen des bereits bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee in vorhabenneutrale planungsrechtliche Festsetzungen.

Gelöscht: geänderten strukturellen

Das planungsrechtliche Instrument eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist aufgrund seiner verfahrensbedingten erforderlichen Präzision und Planungstiefe nicht geeignet, allgemeine Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes nach § 11 (3) BauNVO zu definieren und zu schaffen.

Die Durchführung von Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung des Planungsgebietes mit einer voll ausgebauten und weiter in Entwicklung befindlichen Infrastruktur ist jedoch dringend erforderlich.

Die Errichtung des Halleschen Einkaufsparks wurde über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 abgesichert, der gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.03.1992 Beschlussnummer 92/I-30/632 als Satzung beschlossen wurde. Der Bebauungsplan ist am 13.04.1995 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für rechtskräftig erklärt worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.4.1995 Beschlussnummer 95/I-08/149B rechtsverbindlich aufgehoben und durch die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee einschließlich der Begründung gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.4.1995 ersetzt.

Gelöscht:

Die Rechtskraft setzte mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 11.08.1995 ein.

Der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 24 soll die Festsetzungen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee vollständig übernehmen, es zukünftig jedoch auch ermöglichen - Umbaumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebäudes und der Außenanlagen durchführen zu können

Gelöscht: die Vorhaben- und Erschließungspläne ersetzenden

Gelöscht: Nr. 24 und

Gelöscht: zu

Erweiterungen von Verkaufsflächen innerhalb des Planungsgebietes über die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) erfolgen nicht und sind als nicht zulässig festgesetzt.

Gelöscht: Nr. 24 und

Gelöscht: hinaus

Gelöscht:

2. Erläuterungen

2.1 Anlass der Planaufstellung und Planverfahren

Zur Umsetzung der neuen Planungsabsichten sind Eingriffe in die grundlegenden Festsetzungen des bisherigen Vorhaben – und Erschließungsplanes erforderlich.

Die zukünftigen baulichen Änderungen betreffen die Gebäude und die Außenanlagen. Sie berühren die bisherige Planung hinsichtlich der festgesetzten bebaubaren Flächen, der Verkehrsflächen sowie der Grünflächen.

Gelöscht: Z

Gelöscht: ,

Gelöscht: die

Gelöscht: n

Gelöscht: berühren.

Aus diesem Grund wurde mit der Änderung des Vorhaben – und Erschließungsplans

Nr. 24(A) in den Bebauungsplan Nr. 24 gemäß §§ 3 und 4 BauGB mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung und mit öffentlicher Auslegung der Entwurfsunterlagen (Stand Juni 2003) begonnen.

Gelöscht: Deshalb wird die Änderung im Verf

Gelöscht: ahren

Gelöscht: mit

Gelöscht: r

Gelöscht: und

Gelöscht: durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit öffentlicher Auslegung der Entwurfsunterlagen (Stand Juni 2003) erfolgt.

Gelöscht: sschritten

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2003 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Verwendung der o.g. Unterlagen beteiligt.

Die eingegangenen Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden zeitgleich mit dieser Vorlage zur vorgezogenen Abwägung vorgelegt.

Da die Anregungen und Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren sich bereits auf den vollständigen Planentwurf beziehen, kann davon ausgegangen werden, dass sich in der öffentlichen Auslegung keine inhaltlich neuen Anregungen mehr ergeben. Zeitgleich mit dieser Vorlage wird der Satzungsbeschluss vorgelegt.

2.2 Wesentliche Planungsziele

Ziel der städtebaulichen Planungen für das gesamte Gewerbegebiet Halle-Bruckdorf ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes mit Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten, gewerblicher Nutzung sowie der Entwicklung eines Messestandortes in Ergänzung zu den bereits vorhandenen Nutzungen.

Das bestehende Gebäude des Halleschen Einkaufsparks orientiert sich an diesen allgemeinen Zielvorgaben.

Das Planungsinstrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes, das nur sehr begrenzt die Möglichkeit bietet, Änderungen an der ausgeführten Bebauung sowie an den Außenanlagen vornehmen zu können, soll durch einen Bebauungsplan ersetzt werden, der die planungsrechtlich relevanten Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) weiterhin beinhaltet, aber eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich von Änderungen am Baukörper und an den Außenanlagen ermöglicht.

Gelöscht: zu

Der angestrebte Bebauungsplan Nr. 24 ermöglicht eine Weiterentwicklung des Planungsgebietes mit Synergievorteilen für bestehende und zukünftige angrenzende Nutzungen.

Baustruktur

Wegen der zu erwartenden zunehmend kleinteiligeren Nutzungen, ist mit baulichen Änderungen zu rechnen, die eine dezentrale Erschließung des ausgedehnten Baukörpers erfordern. Dazu ist die Anlage weiterer Ein- und Ausgänge vorgesehen, insbesondere im westlichen und östlichem Grundstücksbereich. Mit der Öffnung des Baukörpers soll gleichzeitig eine Aufwertung der Fassaden vorgenommen werden. Parallel dazu wird eine dezentrale Verteilung der Stellplätze auf den Grundstück notwendig. In diesem Zusammenhang entstehen im östlichen Teil zusätzliche Stellplätze, die sich zu einem neuen Eingangsbereich mit attraktive gestalteter Überdachung hin orientieren.

Ursprünglich sollten die im östlichen Teil des Grundstückes entstehenden Stellplätze durch den Rückbau von vorhandenen Stellplätzen im westlichen Teil des Grundstückes im Rahmen der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, die UVP ergab jedoch dass die Bilanz günstiger ausfällt, wenn die A- und E- Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Gelöscht: des Baukörpers

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße B 6 / Leipziger Chaussee und die bestehende Straße „Deutsche Grube“ sowohl im westlichen wie im östlichen Bereich für den Individualverkehr erschlossen. Die Kreuzungsbereiche der Straße „Deutsche Grube“ mit der Leipziger Chaussee sind vollständig ausgebaut mit Lichtsignalanlagen und Abbiegespuren.

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist gegeben.

Die innere Erschließung erfolgt über vorhandene interne Erschließungsstraßen innerhalb des Geländes, die zur Anbindung der Parkplätze dienen.

Die im östlichen Grundstücksbereich neu geplanten Parkplätze werden in das vorhandene Erschließungssystem integriert, so dass eine bessere Verteilung der PKW-Verkehre ermöglicht wird, da die schon vorhandene Erschließung zukünftig dazu dient, die Parkplätze im westlichen Bereich mit den neuen Parkplätzen im östlichen Bereich zu verbinden.

Grünordnung

Das grünordnerische Zielkonzept berücksichtigt die Anpassung der bisherigen grünordnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes an die neue Situation des Bebauungsplanes, als Bestandteil des Gewerbestandortes Bruckdorf / Gewerbedreieck. Die Elemente der Grünstrukturen werden vorrangig nach gestalterischen Gesichtspunkten gewählt, ökologische Aspekte treten an diesem stark überprägten Standort zurück. Die Grünstruktur wird zunächst durch die Baumpflanzungen auf den Stellplätzen bestimmt. Diese werden durch eine Begrünung der Randbereiche ergänzt. Hinsichtlich der Artenwahl anzupflanzender Bäume und Sträucher werden standortgerechte und überwiegend heimische Arten vorgeschlagen.

- Gelöscht: Baustruktur
- Gelöscht: ,

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation des Vorhaben- und Erschließungsplanes und vertraglicher Vereinbarungen des grünordnerischen Konzeptes führte eine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung für den Bebauungsplan zu einem Defizit, d.h. mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen können die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden. Zum Ausgleich des Defizits werden verschiedene Maßnahmen im Stadtgebiet von Halle festgesetzt. Schwerpunkt dieses Kompensationskonzeptes bilden das Schutzgut Boden fördernde Maßnahmen. Diese umfassen Entsiegelungen von Stellplätzen, Wegen und Flächen. Anschließend werden die Flächen mit Bäumen bepflanzt oder naturnah entwickelt.

Durch die externen Maßnahmen kann der Ausgleich für Natur und Landschaft jedoch vom Umfang her nicht komplett erreicht werden. Mit Berücksichtigung der Qualität der geplanten Maßnahmen wird in diesem Fall der Ausgleich als adäquat erachtet, da die festgelegten Maßnahmen in Bezug auf den Eingriff (v. a. Bodenversiegelung) vorwiegend gleichwertigen Ausgleich schaffen, der zudem fast allen Schutzgütern gleichzeitig zugute kommt. Es sollen bisher bebaute bzw. versiegelte Flächen durch Entsiegelung und Bepflanzung ihre Funktion bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten-/Lebensgemeinschaften sowie Landschafts-/Ortsbild wiedererhalten. Die vorgesehenen zahlreichen Neupflanzungen von heimischen hochstämmigen Bäumen haben aufgrund deren späteren großen Kronenvolumens und potentiell relativ langen Lebensdauer im Vergleich zu anderen Biotopstrukturen wichtige stadtklimaverbessernde Eigenschaften (z.B. Luftfilterung und Sauerstoffproduktion, Erhöhung der Luftfeuchte, etc.), die nicht nur lokale Wirkung erlangen.

Vor diesem Hintergrund wird das Ausgleichskonzept mit den bei der Umsetzung

- Gelöscht: (
- Gelöscht: -
- Gelöscht: +
- Gelöscht: -Plan
- Gelöscht: ,
- Gelöscht: r
- Gelöscht:)
- Gelöscht: und
- Gelöscht: Brach
- Gelöscht: f
- Gelöscht: Im Ergebnis dessen kann festgestellt werden, dass die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe durch diese externen Maßnahmen ausgeglichen werden können.

verbundenen positiven Effekten für Natur und Landschaft als angemessen und ausreichend erachtet.

Kinderfreundlichkeit

Die Durchführung einer Kinderfreundlichkeitsprüfung ist erfolgt.

Durch die Betreiber des Halleschen Einkaufsparkes werden Möglichkeiten zur Kinderbetreuung und zum Kinderspielen, als auch Wickelräume innerhalb des Gebäudes angeboten.

Die Außenbereiche und Innenbereiche des bestehenden Bauvorhabens und des neuen zusätzlichen Eingangsbereiches sind barrierefrei ausgebildet, so dass die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit für Familien mit Kinderwagen und Behinderte behindertengerecht gesichert ist.

Gelöscht: Gebäudes

Gelöscht:

Gelöscht:

Gelöscht: Wickelräume sind innerhalb des Gebäudes angeordnet

3. Lageplan des Geltungsbereiches

4. Planzeichnung des B – Planes Nr. 24 (Entwurf)

5. Gestaltungsplan des B – Planes Nr. 24 (Entwurf)

**6. Textliche Festsetzungen des B – Planes Nr. 24
(Entwurf)**

**Satzung der Stadt Halle
zum Bebauungsplan Nr. 24,
mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA**

(Verfahrensbeginn ab 12.6.2003)

Präambel

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA erlassen.

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I, S.1193)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) vom 5.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt

(UVPG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt

(GO LSA) vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S. 158)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

(BauOLSA) vom 9.2.2001 (GVBl. LSA S.50/2001), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.2002 (GVBl. LSA S. 358)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(NatSchG LSA) vom 11.2.1992 (GVBl. LSA S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(FFOG LSA) vom 16.4.1997 (GVBl. LSA S. 4769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S. 130)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landeswaldgesetz

(LandeswaldG) vom 13.4.1994 (GVBl. LSA S. 520), geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

In Ergänzung der Planzeichnung werden die folgenden Textlichen Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen. Die bisher geltenden Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) verlieren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugleich ihre Gültigkeit.

TEXTLICHE	FESTSETZUNGEN	TEIL	B
-----------	---------------	------	---

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet gemäß § 11(3) BauNVO

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11(3) Abs. 1.2.3 BauNVO

1.2 Ausnahmsweise können im Sondergebiet zugelassen werden

- Gewerbebetriebe im Sinne von § 8(2) Abs. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 8(2) Abs. 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8(2) Abs. 4 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne von § 8(3) Abs. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8(3) Abs. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 8(3) Abs. 3 BauNVO

1.3 Stellplätze sind im Baufeld und den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte sind als Obergrenze festgesetzt. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 26.000 m² für die unter 1.1 festgesetzten Sondergebiete begrenzt. Bis zu einer maximalen Obergrenze von 18 300 m² ist der Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Für sonstige Nutzungen bestehen keine Festsetzungen.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der Geländeoberkante festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen auf die erschließende Straße in der Höhe der Grundstückszufahrt.

In allen Bereichen mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 20 % der Grundfläche des Teilgebietes nicht überschreitet.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Errichtung von Parkdecks für PKW-Stellplätze ist zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Tiefgarage zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen sowie Beschilderungen.

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Mindestabstand von Einfriedungen:

Einfriedungen müssen von der äußeren Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Gelöscht: e

5.0 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

Das anfallende Niederschlagswasser und das anfallende Abwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist zulässig. Aufstellflächen für Abfallbehälter sind zu begrünen.

Gelöscht:

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Pflanzabstand Sträucher: 1,25m x 1,25 m

6.2 Pflanzqualität Sträucher: v. Str., mind. 3 Triebe
Pflanzqualität Bäume: H., 3 x v, mB, StU = 16-18 cm

Gelöscht: :

Gelöscht:)

6.3 Die Parkierungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,5 darf nicht überschritten werden

Gelöscht: .

¶

Gelöscht: .

Gelöscht: 2

Gelöscht: ¶
<#>Gestalterisch geeignete Fassadenflächen des Einkaufsparkes sind für eine Begrünung festzulegen.¶

7.0 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

7.1 Auf den ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrten, Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.

Gelöscht: <#>Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichtung des Baukörpers herzustellen. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von 3 Jahren zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.¶

7.2 Je 6 PKW-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, wobei die Bäume so anzuordnen sind, dass die Stellplätze durch die Baumkronen überschattet werden.

7.3 Auf den freien Flächen ist je angefangene 150 m² Grünfläche ein Baum zu pflanzen.

7.4 Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

7.5 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen: Flächen außerhalb von Fahr- und Fußwegen sowie PKW-Stellplätzen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

8.0 **Der Sonderbaufläche sowie dem Parkplatz, auf denen ein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig wird, sind gemäß § 9 Abs. 1a, Satz 2 BauGB außerhalb des Plangebietes folgende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet (vgl. Anlagen):**

Gelöscht: ¶
<#>Als Arten zur Anpflanzung gemäß Begründung 7.0 werden empfohlen: ¶

a) Baumpflanzungen am Eierweg (Flurstücke 19/41, 19/32, 19/30, 19/28, 19/35, 19/26 jeweils tlw.)

- Straßenbegleitende Pflanzung von 30 Eschen (*Fraxinus excelsior*)

b) Stellplatzrückbau und Baumpflanzungen an der Straße der Befreiung (Flurstück 79 tlw.)

- Auf der östlichen Straßenseite nach Rückbau jedes 6. Stellplatzes Pflanzung von 18 großkronigen Laubbäumen

c) Stellplatzrückbau und Baumpflanzungen an der Diesterwegstraße

- Pflanzung von 8 Platanen (*Platanus x acerifolia*) auf der Grünfläche (Flurstück 6 tlw.)

- Stellplatzrückbau und Pflanzung von 21 Spitz-Ahornen (*Acer platanoides*) im Bereich der Stellplätze und angrenzender Grünflächen (Flurstück 70/29 tlw.)

d) Brachfläche in Ammendorf (Flurstück 116/8)

- Rückbau der verfestigten und geschotterten Flächen mit anschließender Mutterbodenandeckung und Gehölzpflanzung (heimische standortgerechte Sträucher im Verband 1,5 m x 1,5 m, Bäume als Hei., 2xv., H = 150-200 cm sowie 10 großkronige Laubbäume)

e) Abbruch von Gebäuden, Nordstraße 70 (Flurstück 227/75)

- Abbruch (mit Ausnahme des westlich gelegenen Gebäudes) aller Garagen und Schuppen auf dem Grundstück

- Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen auf den entsiegelten und vorgelagerten Freiflächen (Lockerung, Mutterbodenauftrag, Beseitigung von Verfestigungen) und anschließend Überlassung der Sukzession

Gelöscht: ¶

Als Arten zur Anpflanzung gemäß Begründung 7.0 werden empfohlen:

Baumpflanzungen

Winterlinde	-	Tilia cordata	
Feldahorn	-	Acer campestre	x
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus	
Hainbuche	-	Carpinus betulus	x
Esche	-	Fraxinus excelsior	
Vogelkirsche	-	Prunus avium	x
Traubenkirsche	-	Prunus padus	x
Stieleiche	-	Quercus robur	x

X = nicht im öffentlichen Straßenraum und auf PKW-Stellplätzen verwenden

Empfehlungen für Strauchpflanzungen

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

Empfehlungen für die Maßnahmefläche:

Amelanchier ovalis	-	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Gemeine Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose (Feldrose)
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 90 Abs. 1 und 4 BauO LSA vom 9. Februar 2001 - GVBl. LSA Nr. 6/2001, S. 50)

1.0 Einfriedungen

1.1 Einfriedungen sind nur zulässig im Bereich von Anlieferungen, Müllsammelbehältern, Nebenflächen und Außenlagerflächen.

2.0 Dachdeckung

2.1 Mindestens 20 % der Flachdachflächen sind als extensiv begrünte Dachflächen auszubilden, soweit sie nicht als Parkplatzflächen oder als Dachflächen untergeordneter Bauteile genutzt werden.

2.2 Begrünte Dachflächen sind als Ausgleichsfläche zulässig

3.0 Standorte zur Aufstellung von Müllsammelbehältern

3.1 Abfallsammelbehälter sind in Gebäuden oder auf Abstellplätzen mit Einfriedung vorzusehen.

7. Begründung des B – Planes Nr. 24 (Entwurf)

**Begründung
Bebauungsplan Nr. 24 Halle – Bruckdorf Gewerbe-, Handels- und
Dienstleistungszentrum**

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**
- 2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 3.0 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN**
 - 3.1 Übergeordnete Planungen
 - 3.2 Sonstige Planungen
 - 3.3 Planungsrechtliche Situation
 - 3.4 Umweltprüfung
 - 3.5 Kinderfreundlichkeitsprüfung
 - 3.6 Schutzgebiete und Objekte
- 4.0 STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME**
 - 4.1 Eigentumsverhältnisse
 - 4.2 Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)
 - 4.3 Verkehrliche Erschließung
 - 4.4 Stadttechnische Erschließung
- 5.0 PLANUNGSKONZEPT**
 - 5.1 Städtebauliches Zielkonzept
 - 5.2 Plangebiet
 - 5.3 Grünordnerisches Zielkonzept
 - 5.4 Verkehrskonzept
 - 5.4.1 Individualverkehr
 - 5.4.2 Verkehrskonzept ÖPNV
 - 5.4.3 Verkehrskonzept Individualverkehr im unmittelbaren Plangebiet
- 6.0 BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**
 - 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen
 - 6.1.1 Art der Nutzung

← - - - - **Formatiert:** Nummerierung und
Aufzählungszeichen

- 6.1.2 Maß der Nutzung
- 6.1.3 Bauweise
- 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 6.2 Verkehrserschließung
 - 6.2.1 Öffentlicher Personenverkehr
 - 6.2.2 Individualverkehr
 - 6.2.3 Fußgänger und Radverkehr
 - 6.2.4 Ruhender Verkehr
- 6.3 Örtliche Bauvorschriften
- 6.4 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise
 - 6.4.1 Baugrund
 - 6.4.2 Grundwasserverhältnisse/ hydrologische Situation
 - 6.4.3 Bodenbelastungen
 - 6.4.4 Leitungsbestand
 - 6.4.5 Übernahme Abwassernetz HWA
 - 6.4.6 Unterbauung Freianlagen
 - 6.4.7 Bergbauliche Stellungnahme Bergamt Halle
 - 6.4.8 Stellungnahme Reichsbahndirektion Halle

7.0 UMWELTBERICHT

- 7.1 Vorhabenbeschreibung
 - 7.1.1 Angaben zum Standort
 - 7.1.2 Art des Vorhabens
 - 7.1.3 Rechtliche Grundlagen
 - 7.1.4 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden
 - 7.1.5 Festsetzungen
- 7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft
 - 7.2.1 Grünordnerisches Zielkonzept
- 7.3 Maßnahmekonzept zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

- 7.3.1 Eingriffsbeschreibung
- 7.3.2 Maßnahmenbeschreibung
- 7.3.3 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung
- 7.4. Weitere Schutzgüter
- 7.4.1 Schutzgut Mensch
- 7.4.2 Sach- und Kulturgüter
- 7.5 Alternativenprüfung
- 7.5.1 Standortalternativen
- 7.5.2 Alternative Bauungskonzepte

7.6 Zusammenfassende Betrachtung

8.0 STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Entwässerung
- 8.3 Energieversorgung
- 8.4 Abfallentsorgung

9.0 FLÄCHENBILANZ

10.0 PLANVERWIRKLICHUNG

- 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung
- 10.2 Kostenschätzung/Kostentragung
- 10.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

11.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

12.0 ÜBERSICHT ZUR ABGRENZUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE

13.0 ANLAGEN 1 – 5 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

- Anlage 1 Baumpflanzungen am Eierweg
- Anlage 2 Baumpflanzungen in der Straße der Befreiung
- Anlage 3 Baumpflanzungen in der Diesterwegstraße
- Anlage 4 Gestaltung der Brachfläche an der Straße „Am Mühlholz“
- Anlage 5 Abriss Nordstraße 70

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 24 Halle – Bruckdorf, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum ist die erforderlich gewordene Änderung und Ergänzung der Inhalte des bereits bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee an die Anforderungen eines den heutigen Rahmenbedingungen entsprechenden Einkaufszentrums.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 (A) ist seit 1995 rechtskräftig. Ziel der Änderung in dem Bebauungsplan ist es, eine geplante Umstrukturierung des Halleschen Einkaufsparkes planungsrechtlich zu sichern und an die heutigen Entwicklungen anzupassen.

Gelöscht: geänderten strukturellen

Gelöscht: einen

Gelöscht:

Der neue Bebauungsplan übernimmt die Festsetzungen des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee mit allen relevanten Inhalten und wird an die jetzige bestehende Situation angepasst.

Gelöscht:

So befindet sich der westlich des Einkaufsparkes realisierte Parkplatz nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A). Zur Gestaltung dieser Fläche gab es jedoch eine vertragliche Vereinbarung (1995) sowie eine Änderungsvereinbarung (1996) zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger, die für diesen Bereich zunächst die Entwicklung einer Mähwiese und zeitweilige Stellplätze in einem Teilbereich festlegte. Mit der Änderungsvereinbarung wurde der Errichtung weiterer Stellplätze für eine begrenzte Zeit zugestimmt. Da die zeitlichen Befristungen nunmehr abgelaufen sind und es weder das Ziel des Vorhabenträgers noch der Stadt Halle ist, diese Stellplätze zurückzubauen, sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes diese Stellplätze planungsrechtlich zu sichern.

Gelöscht:

Gelöscht: r

In Ergänzung zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 24 sind die Belange von Natur und Landschaft und dabei insbesondere die Frage nach den geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft und dem möglichen Ausgleich zu untersuchen. Die Untersuchung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes unter 7.0.

Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch EAG Bau v. 24.06.2004) begonnen wurde, in Form der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist dieses Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05.09.2001 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002) und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 erarbeitet und durchgeführt worden.

Gelöscht:

2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet mit ca. 8,75 ha Größe liegt im südöstlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Kanena und wird eingegrenzt durch die Bundesstraße B 6 und die in der Nähe liegenden Bahntrasse Halle-Leipzig. Das Stadtzentrum von Halle ist ca. 3 km entfernt.

Das Gebiet wird eingegrenzt:

- im Nordosten durch die Straße Deutsche Grube
- im Südosten durch die Straße Deutsche Grube
- im Südwesten durch die B6/Leipziger Chaussee
- im Nordwesten durch die Straße Deutsche Grube

Die zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 gehörenden

Flurstücke sind unter Punkt 4.1 aufgeführt.

Die Lage und Begrenzung des Plangebietes ist aus dem Lageplan des Geltungsbereiches M 1:5000 und der Planzeichnung M 1:1000 zu ersehen.

3.0 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landes und Regionalplanung werden durch die Änderung des bestehenden Vorhaben- Erschließungsplanes Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee in einen Bebauungsplan nicht beeinflusst.

Der Inhalt des Bebauungsplanes übernimmt die Festsetzungen mit allen relevanten Inhalten und wird an die bestehende örtliche Situation angepasst.

Gelöscht:

Gelöscht:

Gelöscht:

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist als Sondergebiet mit dem Ziel der Entwicklung von großflächigem Einzelhandel ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist rechtsgültig seit dem 10.9.1998.

Änderungen der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes sind nicht erforderlich. Der zukünftige Bebauungsplan Nr. 24 entspricht den Festsetzungen des bestehenden rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (1994)

Entsprechend den Vorgaben des Landschaftsprogramms sind Siedlungen zur Abschirmung gegen Einflüsse aus dem landwirtschaftlichen Umland und zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Erholung durch Ortsrandbegrünungen in die Landschaft einzupassen. Diese Entwicklungsziele sind auch im Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (1997) und im Landschaftsplan (Vorentwurf 1994) enthalten.

Gelöscht: e

3.2 Sonstige Planungen

Sonstige Planungen werden durch die Änderung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee in dem Bebauungsplan 24 nicht beeinflusst.

Gelöscht:

Angrenzende in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 24 liegt der Bebauungsplan Nr. 71 Halle- Bruckdorf / Neue Messe. Hier ist das neue Messe- und Ausstellungsgelände für die Stadt Halle entstanden.

Weiterhin grenzen an den zukünftigen Bebauungsplan Nr. 24 der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 57 „ Gewerbegebiet Bruckdorf – B 6“ und der Bebauungsplan Nr. 133 „Erweiterung Gewerbegebiet Bruckdorf “ (Vorentwurf) sowie der Bebauungsplan Nr. 133.1 „ Erschließungsanlagen neue Messe“ (Entwurf), in denen Planungsrecht für gewerbliche Bauflächen und Erschließungsanlagen für das neue Messegelände geschaffen werden soll.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Es besteht der rechtsgültige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde und einschließlich der Begründung gemäß Beschluss 95/1-08/149 B der Stadtverordnetenversammlung vom 12.4.1995 als Satzung beschlossen wurde und damit rechtswirksam ist.

Die Durchführung wurde abgesichert durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger. Der Durchführungsvertrag wurde am 11.4.1995 zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger geschlossen.

Das Nutzungskonzept wurde zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger abgestimmt und planungsrechtlich abgesichert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verkaufseinrichtungen gem. § 11 (3) BauNVO mit Festsetzung der Grün-, Ausgleichs- und Verkehrsflächen dar.

Die Verkaufsfläche wurde auf maximal 26.000 m² begrenzt.

Zukünftig sind Änderungen am Gebäude und an den Außenanlagen geplant, die die Grundzüge der bisherigen Planung hinsichtlich der festgesetzten bebaubaren Fläche, der Verkehrsfläche sowie der Grünflächen berühren.

Gelöscht:

Gelöscht:

Die in den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 (A) festgesetzten Nutzungen und deren Flächengrößen werden beibehalten ohne Änderung der wesentlichen Ziele, Inhalte und Festsetzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 24 beinhaltet die folgenden Maßnahmen:

- Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 mit geringfügigen Änderungen zu den Vorhaben- und Erschließungsplänen Nr. 24 und Nr. 24 (A) Der Geltungsbereich soll deckungsgleich festgesetzt werden mit der tatsächlichen Grundstücksgrenze.
- Änderung der überbaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen, um eine verbesserte Eingangs- und Baukörpergestaltung sowohl im Bereich der Westfassade als auch der Ostfassade zu ermöglichen. Weiterhin sollen zukünftig auch Änderungen im Bereich der sonstigen Fassaden möglich sein.
- Festsetzung einer überbaubaren Fläche mit Festsetzung einer Baugrenze im westlichen Grundstücksbereich, um eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Rechtsgrundlage für die erforderliche Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) in einen Bebauungsplan stellt der § 2 BauGB dar.

Gelöscht: r

3.4 Umweltprüfung

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Hinsichtlich der Prüfung des Vorhabens auf umweltschutzrechtliche Belange ist darauf zu verweisen, dass gemäß § 3 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung bei Änderung oder Erweiterung eines Vorhabens notwendig ist, wenn durch die Änderung oder Erweiterung selbst die Größen- und Leistungswerte aus der Anlage 1 erreicht oder überschritten werden.

Im Vergleich zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 (A) werden der östliche und der westliche Bereich des Geltungsbereiches weiterentwickelt.

Gelöscht: den

Innerhalb dieser neu überplanten Flächen werden Stellplätze in einer Größe von 1,3 ha festgesetzt. Mit dieser Ausweisung werden die Größen- und Leistungswerte gemäß

Gelöscht: geändert.

Gelöscht: vorgesehenen

Anlage 1 Ziffer 18.4 UVPG überschritten, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. In die Begründung zum Bebauungsplan ist demnach ein Umweltbericht einzufügen (§ 2a BauGB).

3.5 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Die Durchführung einer Kinderfreundlichkeitsprüfung ist erfolgt.

Durch die Betreiber des Halleschen Einkaufsparkes werden Möglichkeiten zur Kinderbetreuung und zum Kinderspiel, aber auch Wickelräume innerhalb des Gebäudes angeboten.

Gelöscht:

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Gelöscht:

Sowohl die Außenbereiche des Geländes als auch die Innenbereiche des Objektes sind barrierefrei ausgebildet. Der neue zusätzliche Eingangsbereich an der Ostseite des Einkaufszentrums wird ebenfalls behindertengerecht hergestellt, damit die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit für Familien mit Kinderwagen und für Behinderte gesichert ist.

Gelöscht:

3.6 Schutzgebiete und -objekte

Von der Überplanung sind weder Schutzgebiete noch Schutzobjekte betroffen.

Gelöscht: Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt werden nicht berührt. Auch Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

4.0 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus den folgenden Flurstücken der Gemarkung Kanena Flur 2 Flurstücke 518, 520, 55/68, 55/71, 55/77, 55/79, 55/83, 55/86

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flächen und die baulichen Anlagen befinden sich sowohl in privatem als auch in städtischem Eigentum.

4.2 Baubestand

Das Gelände wurde 1995 mit einem Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum bebaut - dem Halleschen Einkaufspark, der gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) errichtet wurde.

Die Bebauung besteht aus einem einheitlichen Gebäudekomplex mit 2 bzw. teilweise 3 Geschossen, der durch eine mittlere Passage erschlossen wird.

Die Nutzung wird überwiegend durch Einzelhandel bestimmt mit zusätzlichen Flächen für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum wird über die Bundesstraße B 6 und die davon abzweigende Erschließungsstraße „Deutsche Grube“ erschlossen. Die Straßen sind endgültig hergestellt.

Im westlichen Einfahrtsbereich des Geländes erfolgt die Verkehrsführung über einen Kreisverkehr.

Das Planungsgebiet ist über Buslinien und ab 2005 über den S-Bahn Haltepunkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude an der B 6. Eine detaillierte Erläuterung erfolgt unter 6.2.1.

Die Bahnstrecke Halle Leipzig grenzt direkt an das Planungsgebiet. Es besteht kein Haltepunkt.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Die gesamte stadttechnische Erschließung ist vollständig hergestellt.

- Es besteht eine Rohrleitung für Trinkwasser nördlich der Leipziger Chaussee DN 200 entlang der B 6.
- Die Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser) erfolgt über das bestehende Kanalnetz im Trennsystem. Es besteht ein Entsorgungsvertrag mit der HWA (Hallesche Wasser und Abwasser GMBH). Weiterhin besteht ein vollständig ausgebautes Kanalnetz für Schmutz- und Regenwasser. Die Behandlung der anfallenden Schmutzwässer wird in der Kläranlage Halle-Nord durchgeführt.
- Die Elektroenergieversorgung ist über die vorhandene Trasse der MEAG Elektroenergieversorgung gesichert.
- Eine Erdgasleitung ist vorhanden. Die Wärmeversorgung erfolgt als Eigenversorgung (Gas).
- Telekommunikation: Die Versorgung ist vorhanden.

5.0 Planungskonzept

5.1. Städtebauliches Zielkonzept

Ziel der städtebaulichen Planungen für das gesamte Gewerbegebiet Halle-Bruckdorf ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes mit Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten, gewerblicher Nutzung sowie der Entwicklung eines Messestandortes in Ergänzung zu den bereits vorhandenen Nutzungen. Das bestehende Gebäude des Halleschen Einkaufsparks orientiert sich an diesen allgemeinen Zielvorgaben.

Der angestrebte Bebauungsplan Nr. 24 ermöglicht eine Weiterentwicklung des Planungsgebietes mit Synergievorteilen für bestehende und zukünftige angrenzende Nutzungen.

Gelöscht:

Das Planungsinstrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit nur sehr begrenzt möglichen Änderungen einer ausgeführten Bebauung soll ersetzt werden durch einen Bebauungsplan, der die planungsrechtlich relevanten Inhalte des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) weiterhin beinhaltet, aber eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich von Änderungen am Baukörper und den Außenanlagen ermöglicht.

Das bestehende Planungskonzept wird erweitert, damit im östlichen und westlichen Bereich der Baukörper geöffnet werden kann und eine damit verbundene städtebauliche Aufwertung erzielt wird.

Gelöscht: n

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes sollen weiterhin zusätzliche Parkplätze entstehen, die dann durch den neuen Eingangsbereich mit einer attraktiv gestalteten Überdachung erreicht werden.

Aufgrund dieser geplanten baugestalterischen Maßnahmen kann die Städteingangssituation und die Stadtausgangssituation der Stadt Halle wesentlich aufgewertet werden.

Gelöscht:

Durch die Aktivierung und Verbesserung der bereits vorhandenen Erschließung ist eine Verbesserung der Erschließung für den Individualverkehr in Verbindung mit einer Entlastung des westlichen Einfahrtsbereiches und einer stärkeren Belastung der östlich gelegenen Einfahrt verbunden, da die östliche Einfahrt nur in geringem Maße durch den Besucherverkehr genutzt wird.

Zusätzlich können die vorhandenen Rückstauräume an der nordöstlichen Einfahrt des

Verkehrsanschlusses von der B 6 effektiver genutzt werden.

5.2 Plangebiet

Eine Umstrukturierung des Geländes wurde eingeleitet durch die Errichtung des Halleschen Einkaufsparks im Jahre 1995 sowie durch die Vielzahl der neuen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches des Planungsgebietes:

Gelöscht:

- Gartencenter
- Büro- und Dienstleistungszentrum
- Neue Messe Halle
- Gewerbeflächen

Daraus hat sich die Möglichkeit zur Revitalisierung von Flächen im Umfeld ergeben mit der Einleitung eines Strukturwandels der ehemaligen Industriebranchen, der sich weiterhin fortsetzt.

Durch die Weiterentwicklung des Planungskonzeptes entwickeln sich Synergieeffekte für das gesamte Umfeld des Planungsgebietes.

5.3 Grünordnerisches Zielkonzept

Das grünordnerische Zielkonzept muss sich an den übergeordneten Leitbildern aus Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan orientieren und diese örtlich mit geeigneten Maßnahmen umsetzen. Die geplante Umsetzung wird im Umweltbericht erläutert. Die Ziele des grünordnerischen Zielkonzeptes werden wie folgt bestimmt:

Gelöscht: dieser

Gelöscht:

Gelöscht: r

- Verwendung von standortgerechten Pflanzenarten für die Rand- und Stellplatzbepflanzung,
- vollständiger Ausgleich für die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe über Realisierung interner und externer Ausgleichsmaßnahmen,
- Minimierung des Eingriffes in den Boden- und Wasserhaushalt durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für die Stellplatzbefestigung.

5.4 Verkehrskonzept

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

5.4.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Bundesstraße B6/Leipziger Chaussee und die bestehende Straße „Deutsche Grube“ sowohl im westlichen, wie im östlichen Bereich für den Individualverkehr erschlossen. Die Kreuzungsbereiche der Straße „Deutsche Grube“ mit der Leipziger Chaussee sind vollständig ausgebaut mit Lichtsignalanlagen und Abbiegespuren.

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ist gegeben.

5.4.2 Verkehrskonzept ÖPNV

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Die Verkehrserschließung durch den ÖPNV ist vorhanden und durch mehrere Buslinien gesichert.

5.4.3 Verkehrskonzept Individualverkehr im unmittelbaren Plangebiet

Die innere Erschließung erfolgt über vorhandene interne Erschließungsstraßen

innerhalb des Geländes, die zur Anbindung der Parkplätze dienen.

Die im östlichen Grundstücksbereich neu geplanten Parkplätze werden in das vorhandene Erschließungssystem integriert, so dass eine bessere Verteilung der PKW-Verkehre ermöglicht wird, da die schon vorhandene Erschließung zukünftig dazu dient, die Parkplätze im westlichen Bereich mit den neuen Parkplätzen im östlichen Bereich zu verbinden.

Gelöscht:

Gelöscht:

Die Ein- und Ausfahrten münden jeweils in die Strasse „Deutsche Grube“, so dass keine unmittelbaren Ein- und Ausfahrten zur B 6 bestehen. Anlieferverkehre werden getrennt von PKW - Verkehren abgewickelt.

6.0 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen beziehen sich auf die festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes gem. § 9 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzung

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11(3) der Baunutzungsverordnung innerhalb der dargestellten Flächen festgesetzt.

Gem. § 11(3) Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vorhandenen Infrastruktur werden weitere Nutzungen im Sinne von § 8(3) Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.

Die spezifischen Anforderungen dieser Nutzungen an die Standortqualität und Standortcharakteristik werden durch die Lage des Planungsgebietes und die vorhandene Infrastruktur erfüllt.

Die Bandbreite der Nutzungen wurde im Vergleich zu den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) weiterentwickelt.

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11(3) Abs. 1.2.3 BauNVO
2. Gewerbebetriebe im Sinne von § 8(2) Abs. 1. BauNVO
3. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 8(2) Abs. 2 BauNVO
4. Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8(2) Abs. 4 BauNVO
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne von § 8(3) Abs. 1 BauNVO
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne von § 8(3) Abs. 2 BauNVO
7. Vergnügungsstätten im Sinne von § 8(3) Abs. 3 BauNVO

Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11(3) Abs. 1.2.3 BauNVO wird

eine Nutzung mit einer maximal zulässigen Obergrenze der Verkaufsfläche von 26.000 m² innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Innenstadtrelevante Sortimente sind bis zu einer Obergrenze von maximal 18.300 m² zulässig. Mit der Festsetzung einer zulässigen Obergrenze der Verkaufsfläche und einer Begrenzung innenstadtrelevanter Sortimente werden die Belange der Stadtentwicklung der Stadt Halle berücksichtigt.

Durch die Beschränkung der zulässigen Einzelhandelsflächen werden negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung anderer Stadtteile sowie des Stadtzentrums vermieden.

Gewerbebetriebe

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Sinne von § 8(2) Abs. 1. BauNVO ist zulässig. Die Aufnahme dieser Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Struktur, Größe und Ausrichtung sowie insbesondere die Kombination von produzierendem Gewerbe und Handel mit den innerhalb des Gewerbebetriebes produzierten Gütern und Waren.

Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Im Sinne von § 8(2) Abs. 2 BauNVO ist die Ansiedlung von Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen zulässig.

Es ist städtebauliches Ziel, auch Flächen für kleinteilige Nutzungen zur Verfügung zu stellen und Existenzgründungen zu ermöglichen. Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur neuen Messe bestehen Synergiemöglichkeiten zur Ansiedlung von neuen Nutzungen und Branchen.

Anlagen für sportliche Zwecke

Die Anordnung von Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8(2) Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Die Stadt Halle als Oberzentrum benötigt ein weites Spektrum an sportlichen Angeboten für Breitensport sowie für Randsportarten und Trendsportarten. So ist bereits eine Bowlinganlage im bestehenden Gebäude vorhanden.

Innerhalb des bestehenden Gebäudes existieren weitere Flächen zur Ansiedlung derartiger Nutzungen, welche die Standortqualität der Stadt Halle und somit die Funktion des Oberzentrums verbessern können.

Gelöscht: o

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Städtebauliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudes für zukünftige Nutzungsanforderungen. Insbesondere soll es ermöglicht werden, auch Nutzungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke anzusiedeln.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Die Nutzung von Flächen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist zugelassen, um eine für den Betrieb und die Sicherung des Gebäudes erforderliche sofortige Rufbereitschaft von Personal zu ermöglichen.

Vergnügungsstätten

Die Errichtung von Vergnügungsstätten ist innerhalb des bestehenden Gebäudes

zulässig. In Verbindung mit den weiteren Nutzungsfestsetzungen kann die angestrebte Nutzungsvielfalt dazu beitragen, die Attraktivität des Oberzentrums Halle für auswärtige Besucher insgesamt zu verbessern.

Die Standortvoraussetzungen für Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel die vorhandene Infrastruktur, die Anbindung des Planungsgebietes an den ÖPNV, gut erreichbare Parkplätze und die Lage des Planungsgebietes außerhalb von Wohngebieten sind vorhanden.

Sondergebiete SO 1 und SO 2

Es werden die Sondergebiete SO 1 und SO 2 festgesetzt. Die Abgrenzung der Sondergebiete erfolgt durch die Festsetzung einer Baugrenze.

Garagen und Stellplätze

Gemäß §12 BauNVO sind PKW-Stellplätze in Garagen und ebenerdige Stellplätze zulässig:

Im Rahmen der Realisierung des rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) Halle-Bruckdorf B6/Leipziger Chaussee wurden die Stellplätze ebenerdig, in einer Tiefgarage und auf einem Dachparkdeck nachgewiesen.

6.1.2 Maß der Nutzung

Ziel der Planung ist die Errichtung eines mehrgeschossigen und kompakten Baukörpers zur effektiven Flächennutzung, um den Verbrauch an Landschaft und Natur zu reduzieren. Die Anordnung eines kompakten Baukörpers ermöglicht zusätzlich die Erstellung eines strukturierten und markanten Gebäudes.

Grundflächenzahl

Um die maximale Ausnutzung von den Grund und Boden zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Aus städtebaulichen Gründen und zur Einbindung in die städtebauliche Struktur wird eine Geschossflächenzahl von maximal 1,2 festgesetzt. Aus dieser Festsetzung resultiert eine nur begrenzt mögliche Bebauungsdichte und Geschossigkeit, um eine städtebauliche Einbindung der Bebauung in die Umgebung zu sichern.

Höhe baulicher Anlagen

Eine Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage ist erfolgt, um die Integration der Bebauung in die Umgebung zu sichern. Die besondere Nutzung des Gebäudes erfordert Flexibilität in den Festsetzungen zur Bebauungsstruktur, wie zum Beispiel zur Gestaltung von Eingangsbereichen und Überdachungen.

6.1.3 Bauweise

Die überbaubaren Flächen des Grundstückes werden allseitig durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet das Ziel einer Realisierung einer einheitlich und zusammenhängend gestalteten Bebauungsstruktur, die zur positiven Gestaltung der Städteingangssituation maßgeblich beiträgt.

Durch eindeutige funktionale Zuordnungen der Funktionsbereiche:

- Eingangsbereiche
- Anlieferungen
- Schaufenster
- Dachlandschaft

wird eine ablesbare städtebauliche Struktur der Gesamtbebauung gewährleistet.

Um eine aufgelockerte Baukörpergestaltung zu erzielen, werden die westlichen, südlichen und östlichen Eingangsbereiche besonders hervorgehoben. Die Akzentuierung der Eingangsbereiche erfolgt durch eine architektonisch entsprechend hervorgehobene Gestaltung der Eingänge.

Insbesondere im nördlichen Grundstücksbereich im Bereich der Logistikfunktionen werden Baukörperveränderungen zugelassen, um auf zukünftige Anforderungen an die Gebäudeerschließung und Anlieferung eingehen zu können.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 Abs. 1 BauNVO in Form der Festlegung einer Baugrenze bestimmt. Durch die Festsetzung der Baugrenze sind die überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig bestimmt. Bedingt durch die zulässigen Baugrenzen wird erreicht, dass wesentliche Teile des Grundstückes von Bebauung frei gehalten werden.

Bestehende Gebäude unterliegen dabei dem Bestandschutz.

Es ist ein wichtiges stadtgestalterisches Ziel, einen homogen gestalteten und strukturierten Baukörper zu entwickeln. Dieser Grundsatz gilt auch für die Freiflächen. Der Abstand der Baugrenze vom Straßenraum der Leipziger Chaussee ist gemäß Planzeichnung festgesetzt worden, so dass ein angemessener Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzungslinie gesichert ist. Es kann somit ein erlebbarer Straßenraum mit einer räumlichen definierten Begrenzung durch Grünflächen gestaltet werden mit der Charakteristik einer Baumallee.

Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes zu angrenzenden Straßen wird sichergestellt, dass eine angemessene Einbindung des Gebäudes in die Umgebung erfolgt und die angrenzenden Straßenräume durch Grünflächen eingegrenzt und definiert werden.

Ziel der Planung ist es, die Stadteingangssituation nicht nur durch die Gestaltung und Gliederung des Baukörpers zu akzentuieren, sondern auch durch die Gestaltung und Gliederung der Grünräume.

Zur Freihaltung der als Parkplätze und Grünflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen von Bebauung werden Nebengebäude (Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO) über 30 m³ umbauter Raum nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Ziel der Planung ist es, ablesbare Grünräume und Freiflächen zu schaffen und diese dauerhaft zu erhalten.

6.2 Verkehrserschließung

6.2.1 Öffentlicher Personenverkehr

Die Verkehrserschließung ist durch den öffentlichen Personennahverkehr gesichert.

Direkt an der Leipziger Chaussee ist eine Bushaltestelle vorhanden.

Das Planungsgebiet wird durch mehrere Buslinien erschlossen.

6.2.2 Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist für den Individualverkehr leistungsfähig erschlossen. Die

Umbaumaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets erfordern keine Veränderungen der öffentlichen Verkehrsanlagen für den Individualverkehr, der vorhandenen Ein- und Ausfahrten bzw. der Straßenräume.
Die Verkehrsführung auf dem Gelände ist anzupassen an die neue Parkflächenaufteilung.

6.2.3 Fußgänger und Radverkehr

Gehwege innerhalb des Planungsgebiets sind fußgängerfreundlich auszubilden und für Behinderte geeignet herzustellen.
Für Fahrräder sind Unterstellmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Haupteingangsbereiche anzuordnen. Für Fußgänger sind auf dem Gelände barrierefreie Wege bereits vorhanden. Zusätzliche Gehwege sind barrierefrei herzustellen.
Ein ausgebautes Radwegenetz besteht nicht.

6.2.4 Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan setzt Parkplatzanlagen im östlichen und westlichen Grundstücksbereich fest.
Zusätzlich sind Parkplätze in einer Tiefgarage innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und auf einem Dachparkdeck zugelassen.
Durch die zukünftig geplante Dezentralisierung der als ebenerdige Parkplätze genutzten Grundstücksflächen erfolgt eine verbesserte Verteilung der ruhenden Verkehre.
Durch die Möglichkeit der Schaffung neuer Eingangsbereiche besteht die Möglichkeit zur Verbesserung der internen Gebäudeerschließung.
Ziel der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) in den Bebauungsplan Nr. 24 ist ausdrücklich nicht die Vergrößerung der Anzahl von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr, sondern die verbesserte Verteilung von Stellplätzen.
Die Parkplatzflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.
Ebenerdige Parkplatzflächen sind begrünt gemäß der Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 24 herzustellen.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Das Umfeld des Planungsgebietes weist eine heterogene Bebauungsstruktur mit überwiegend gewerblicher Nutzung auf.
Die kleinteilig bebauten Orte Bruckdorf und Kanena können nicht als Maßstab für die Entwicklung der Bebauungsstrukturen im Planungsgebiet herangezogen werden.
Aufgrund der Charakteristik des Gebietes beschränken sich die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften auf wenige Aspekte der Planung.
Festgesetzt werden die Ausgestaltung von Einfriedungen und die Grüngestaltung.

6.4 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

6.4.1 Baugrund

Vor der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die im Rahmen der Realisierung berücksichtigt wurden.

6.4.2 Grundwasserverhältnisse/ hydrogeologische Situation

Im Rahmen der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24

(A) wurden hydrologische Untersuchungen durchgeführt, die im Rahmen der Ausführung berücksichtigt wurden.

6.4.3 Bodenbelastungen

Bei der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) wurden Untersuchungen der Bodenbelastungen durchgeführt, die im Rahmen der Realisierung berücksichtigt wurden.

6.4.4 Leitungsbestand

Es sind erdverlegte Leitungen aller Medien vorhanden. Die Lage und Standorte dieser Medien sind weitgehend bekannt und erfasst innerhalb des Planungsgebietes.

6.4.5 Übernahme Abwassernetz HWA

Das im Straßenbaukörper der Deutschen Grube befindliche Abwassernetz wurde 1999 von der HWA übernommen.

Die Bestätigung der Übernahme erfolgte am 26.3.2003 durch die Hallesche Wasser und Abwasser GmbH und am 20.3.2003 durch die Ingenieurgesellschaft Hollenbach, die die hydraulische Berechnung vom Dezember 1994 durchgeführt hat.

Es besteht ein Entsorgungsvertrag mit der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH seit 1995.

6.4.6 Unterbauung Freianlagen

Im Rahmen der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) wurde die Zustimmung zur Unterbauung der vorhandenen Freileitungen 501/502 und 355/356 durch die vereinigten Energiewerke Dessau am 19.06.1991 eingeholt, die im Rahmen der Realisierung berücksichtigt wurde.

Es besteht eine Freileitung mit Gittermast. Eine Freileitung wurde demontiert. Die Errichtung einer neuen Freileitung ist nicht vorgesehen.

6.4.7 Bergbauliche Stellungnahme Bergamt Halle

Es besteht eine bergbauliche Stellungnahme des Bergamtes Halle vom 20.02.1992 mit Hinweisen zu Setzungen und Tagesbrüchen sowie der daraus resultierenden erforderlichen baulichen Maßnahmen.

Die Hinweise und Empfehlungen wurden bei der Bauausführung berücksichtigt.

6.4.8 Stellungnahme Reichsbahndirektion Halle

Im Rahmen der Stellungnahmen der Reichsbahndirektion Halle vom 20.02.1991 und vom 23.06.1992 wurde die Freihaltung von Bebauung eines Bereiches von 40 m ab der Bahndammunterkante gefordert.

Die Hinweise und Empfehlungen der Reichsbahndirektion Halle wurden bei der Bauausführung im Rahmen der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) berücksichtigt.

7.0 Umweltbericht

7.1 Vorhabenbeschreibung

7.1.1 Angaben zum Standort

Die Lage und einige Eigenschaften des Standortes wurden unter den Punkten 1,2 und 4 der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 erläutert.

Gelöscht: spezifischen

Gelöscht:

Gelöscht:

Gelöscht:

7.1.2 Art des Vorhabens

In Ergänzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange von Natur und Landschaft und dabei insbesondere die Frage nach den geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft und dem möglichen Ausgleich zu untersuchen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan im Wesentlichen umgesetzt worden ist. Es wird insofern keine flächendeckende Betrachtung unter grünplanerischen Gesichtspunkten vorgenommen. Der Untersuchungsraum für die nachfolgenden Betrachtungen beschränkt sich daher auf die gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ändernden Bereiche.

Eine zu untersuchende Fläche befindet sich östlich des Einkaufsparkes (nachfolgend als Änderungsbereich A bezeichnet). Diese Fläche ist als Zufahrt sowie Grün- und Freifläche im V+E-Plan ausgewiesen. Die Grünflächen sind als Ausgleichsflächen für die mit der Umsetzung des V+E-Planes verbundenen Eingriffe definiert. Auch dieser Bereich soll künftig für Stellplätze genutzt werden. Dafür ist der Ausgleichsbedarf in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft zu ermitteln, der sich aus der Neufestsetzung eines Parkplatzes in diesem Bereich einschließlich der Anpassung des Geltungsbereiches ergibt.

Der westlich des Einkaufsparkes realisierte Parkplatz befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes (nachfolgend als Änderungsbereich B bezeichnet). Zur Gestaltung dieser Fläche gab es jedoch eine vertragliche Vereinbarung (1995) sowie eine Änderungsvereinbarung (1996) zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger, die für diesen Bereich zunächst die Entwicklung einer Mähwiese und zeitweilige Stellplätze in einem Teilbereich festlegte. Mit der Änderungsvereinbarung wurde der Errichtung weiterer Stellplätze für eine begrenzte Zeit zugestimmt. Da die zeitlichen Befristungen nunmehr abgelaufen sind und es weder das Ziel des Vorhabenträgers noch der Stadt Halle ist, diese Stellplätze zurückzubauen, sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes diese Stellplätze planungsrechtlich zu sichern.

Gelöscht: and

Gelöscht: nicht innerhalb

Darüber hinaus sind für die mit dem V+E-Plan verbundenen Eingriffe vertraglich Kompensationsmaßnahmen festgelegt worden, in Form von Baumpflanzungen im Kleingartenpark Osendorfer See sowie entlang eines Fußweges, der von der Bundesstraße B 6 in Richtung S-Bahn über die Freifläche des Einkaufsparkes führt. Da diese Maßnahmen bislang noch nicht umgesetzt worden sind, werden sie in das nachfolgende Konzept mit übernommen.

Gelöscht: gleichfalls in

Gelöscht: chen

Gelöscht: Vereinbarungen als

Gelöscht: ,

Gelöscht:

Gelöscht: , Bäume zu pflanzen

Gelöscht: eingestellt.

Basis der Bewertung der Ausgangssituation ist der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. die in den vertraglichen Vereinbarungen getroffenen Festlegungen. Es wurde keine Bestandsaufnahme vorgenommen, da insbesondere in den Änderungsbereichen die Realisierung der Planung von den genannten Planunterlagen abweicht.

Gelöscht: örtliche

Gelöscht: Umsetzung

Gelöscht: r

Gelöscht: ungen

Gelöscht: E

Gelöscht: zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplanentwurf dient als Informationsgrundlage hinsichtlich Art, Intensität und räumlicher Ausdehnung der mit seiner Realisierung einhergehenden Belastungen, anhand derer die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt werden.

Im Ergebnis dieser Ermittlungen sind zunächst interne Ausgleichsmaßnahmen zu

prüfen und den Eingriffen gegenüber zu stellen. Aufgrund des zu erwartenden Eingriffsumfanges sind darüber hinaus auch externe Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

7.1.3 Rechtliche Grundlagen

Sofern nach UVPG für Vorhaben in Bebauungsplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Der Umweltbericht muss inhaltlich im wesentlichen Aussagen treffen zu:

- Festsetzungen für das Vorhaben, Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
- Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens
- Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Vorhabens sowie entsprechende Maßnahmen zu deren Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich
- Alternativenprüfung

7.1.4 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8,78 ha.

7.1.5 Festsetzungen

Es bestehen folgende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- **SO**
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als bebaubare Flächen für ein Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO festgesetzt worden.
Es bestehen Obergrenzen der zulässigen Flächennutzungen.
- **Maß der baulichen Nutzung**
Es werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt.
Es ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.
- **Straßenverkehrsflächen:**
Es werden Straßenverkehrsflächen mit grünordnerischen Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt.
- **Grünordnerische Festsetzungen:**
Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Festsetzungen zu den zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen.

Erläuterungen zu diesen Festsetzungen können unter Punkt 6 der vorliegenden Begründung sowie den weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen entnommen werden.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Halleschen Ackerland mit wenig bewegtem,

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Gelöscht: Die Erstellung eines Grünordnungsplanes ist im § 7 NatSchG LSA verankert. Demnach sollen die Gemeinden flächenkonkrete Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung von Bebauungsplänen erarbeiten. Ein Grünordnungsplan umfasst dabei folgende, in § 7 Absatz 2 NatSchG LSA beschriebene Inhalte:
<#>eine Beschreibung des vorhandenen und des zu erwartenden Zustandes von Natur und Landschaft,
<#>eine Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
<#>eine Bewertung des Zustandes nach Maßgabe dieser Ziele,
<#>eine Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Zielkonzeption unter Berücksichtigung der Bewertung,
Darüber hinaus regelt der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) das Verhältnis zur Bauleitplanung insoweit, dass im Rahmen der Bauleitplanung zu erwartende Eingriffe zu quantifizieren und zu qualifizieren sind.
Während der B-Plan selbst keinen Eingriff darstellt, bereitet er bauplanungsrechtlich Maßnahmen vor, die als Eingriffe zu werten sind. Daher müssen gemäß § 1a BauGB Aussagen und Festsetzungen getroffen werden, die die Auswirkungen des Eingriffes vermeiden oder mindern (§ 9 NatSchG LSA), sie ausgleichen (§ 11 NatSchG LSA) oder die beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes wiederherstellen bzw. ersetzen (§ 13 NatSchG LSA).
Der Grünordnungsplan ist eine eigenständige Fachplanung des Naturschutzes, die als solche entscheidungsrelevante Aspekte hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft für die Bauleitplanung nachvollziehbar aufbereiten sollte. Dabei sind die oben dargelegten Prüfschritte der Eingriffsregelung einzuhalten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kan ... [1]

Gelöscht: getroffen. Die Festsetzung von Ausgleichsflächen erfolgt in der Begründung.

Gelöscht: zu

flachwelligem Relief und weiten ausgeräumten Ackerflächen zuzuordnen.

Der Planungsraum selbst befindet sich im Randbereich der Stadt Halle. Der Raum ist stark anthropogen überprägt. An das Plangebiet grenzen Wohnbebauungen und gewerblich genutzte Flächen sowie z. Z. brachliegende Flächen an. Die nähere Umgebung des Planungsraumes wird vor allem durch den südlich der Leipziger Chaussee gelegenen Altbergbau geprägt.

Schutzgut Boden

Der Planungsraum unterlag bisher einer starken Überprägung sowohl durch den Altbergbau (ehemaliger Tagebau Alwine) als auch durch die Errichtung des Einkaufsparkes, so dass heute von einem grundlegend veränderten geologischen/pedologischen Normalprofil ausgegangen werden muss. Vor Beginn des Tagebaubetriebes waren quartäre Löße, Sande und Kiese mit Auelehmbabdeckungen zu erwarten.

Dennoch hat der Boden im Betrachtungsgebiet eine Bedeutung als Pflanzenstandort und Lebensraum für viele Tierarten sowie als Speicher- und Puffermedium. In diesem Zusammenhang ist auf die im Änderungsbereich vorhandene Grünfläche zu verweisen, die auch mit dem Ziel angelegt wurde, eine Bodenentwicklung in diesem Teilbereich zu ermöglichen.

Der Bodenwasserhaushalt wird insgesamt als trocken eingestuft. Grundwasserbedingte Einflüsse auf die Bodenfeuchteverhältnisse sind aufgrund des gestörten Aufbaus nicht zu verzeichnen.

Bewertung

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als sehr stark anthropogen überprägt einzustufen. Ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens ist nicht vorhanden. Auch innerhalb der nunmehr im Änderungsbereich vorhandenen Grünfläche sind die Bodenverhältnisse noch gestört. Eine natürliche Bodenentwicklung konnte aufgrund der kurzen Zeitspanne noch nicht erfolgen.

Derartige Bodenstrukturen finden sich häufig in Gebieten mit vergangener Bergbautätigkeit bzw. intensiver Überbauung, so dass eine sehr geringe Bewertungseinstufung hinsichtlich Seltenheit und Gefährdung erfolgt.

Aufgrund der intensiven Überbauung ist nicht von einer Erosionsgefährdung auszugehen. Auch Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Grundwasser steht oberflächennah an. Ein freier Grundwasserspiegel ist bei 2,0 m unter Gelände anzutreffen. Die Grundwasserfließrichtung zeigt nach Südosten zur Reide. Infolge des Bergbaues sind die geologischen Verhältnisse gestört, so dass dadurch auch die Grundwasserisohypsen großflächig ausgelassen sind.

Aufgrund der ungünstigen hydrologischen Verhältnisse (gestörte Grundwasserisohypsen, wassergefüllter, oberflächennaher Grundwasserleiter) ist es nicht möglich, Regenwasser konzentriert zu versickern.

Bewertung

Durch den geringen Grundwasserflurabstand sowie die Durchlässigkeit der

Gelösch: zuzuordnen. Dieser Naturraum wird durch wenig bewegtes, flachwelliges Relief sowie weite, ausgeräumte Ackerflächen geprägt. Lediglich kleinere Bachtäler gliedern die Landschaft. ¶ Innerhalb der großen Städte, so auch in Halle, hat sich eine eigene Landschaft herausgebildet. In den Stadtlandschaften sind große Teile der Natur ihres Naturzusammenhanges entrissen. Das Zusammenwirken der ökologischen Faktoren wurde im Verlauf der Stadtgeschichte zunehmend durch technische Eingriffe und Maßnahmen beeinflusst und überprägt. Das Landschaftsbild der Städte wird durch große Baumassen bestimmt, deren Dichte und Geschlossenheit zum Stadtzentrum hin zunehmen. ¶

Gelösch: Der Boden ist ein wesentliches, aber nur begrenzt vorhandenes Naturgut. Er bildet sich langsam durch physikalische, physikalisch-chemische und biologische Prozesse und ist aber andererseits auch leicht zerstörbar. Er ist ein fundamentaler Teil der Biosphäre und nimmt im Ökosystem eine zentrale Stellung ein. ¶ Zusammen mit der Vegetation und dem Klima trägt er zur Regelung der Wasserzirkulation bei und bestimmt die Qualität des Wassers. ¶ Innerhalb des Landschaftshaushaltes erfüllt der Boden nachfolgend aufgeführte Funktionen: ¶ <#>er ist landschaftsprägendes Element ¶ <#>er ist Träger der Vege[... [2]

Gelösch: Allgemein sind Oberflächengewässer (Fließgewässer, Standgewässer, Quellen) vom Grundwasser zu unterscheiden. Das Wasser hat für den Landschaftswasserhaushalt große Bedeutung; insbesondere für Grundwasserregeneration sowie Naturerlebnis und Erholung. Aber auch die Biotopbildung meist gefährdeter und schutzwürdiger Biotope und ihrer Biozönosen, ist direkt oder indirekt an das Vorhandensein von Wasser gekoppelt. ¶ Vielfältige Funktionen des Landschaftshaushaltes stehen in direktem Zusammenhang mit dem Wasserhaushalt des Gebietes. Wichtige Funktionen, die von Boden, Klima, Relief und Vegetation getragen werden, sind: ¶ ... [3]

Deckschichten ist anstehendes Grundwasser nicht gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt.

Schutzgut Klima/Luft

Der Landschaftsraum nimmt hinsichtlich des Klimas eine Übergangsstellung zwischen dem Leegebiet des Harzes und dem östlich anschließenden Binnenklima ein. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei 8,5 °C, die mittleren Julitemperaturen bei 18,5 °C. Das Sommerregenmaximum ist ein Indikator für die Kontinentalität. Die mittleren Jahresniederschläge liegen in Halle-Trotha bei 476 mm.

Aus dem als Beitrag zur Landschaftsplanung der Stadt Halle erarbeiteten Gutachten zum Schutzgut Klima/Luft (Steinicke & Streifeneder Umweltuntersuchungen, Freiburg) lässt sich ableiten, dass der Luftbelastungsindex im Raum Bruckdorf sowohl hinsichtlich der Langzeit- als auch hinsichtlich der Kurzzeitbelastung um ca. 1/3 niedriger ist als im Stadtzentrum. Damit ist eine relativ günstige lufthygienische Situation gegeben.

Das Plangebiet liegt außerhalb von regional bedeutsamen Frischluftbahnen. Bedeutsame Frischluftentstehungsgebiete stellen die westlich der B 6 gelegenen Aufforstungen und Ödländer dar.

Die Klimaausprägung im Planungsraum wird im westlichen Bereich durch die Bebauung bestimmt. Hier herrscht der Klimatop der Siedlungsflächen vor. Er ist geprägt durch ein Aufheizen tagsüber und, aufgrund der Wärmespeicherung der Gebäudekörper und versiegelten Flächen, eine langsame Wärmeabgabe in der Nacht. Im Vergleich zum Umland treten innerhalb der bebauten Flächen höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte auf. Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich durch den Fahrzeugverkehr der in unmittelbarer Nachbarschaft verlaufenden Bundesstraße B6. Diese werden darüber hinaus von akustischen Beeinträchtigungen durch das Verkehrsaufkommen begleitet.

Bewertung

Aufgrund der Vorbelastung des Standortes und insbesondere des sehr hohen Versiegelungsgrades ist innerhalb des Plangebietes nicht von einer klimatischen Ausgleichsfunktion auszugehen.

Schutzgut Arten/Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation für diesen Bereich wäre ein winterlindenreicher Eichen-Hainbuchen-Wald.

Hinsichtlich der Erfassung dieses Schutzgutes ist nochmals auf die Betrachtung der Änderungsbereiche zu verweisen. Es erfolgte keine Erfassung der derzeit vorhandenen Vegetation. Basis der Erfassung und Bewertung bilden die Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. in den bereits genannten Vereinbarungen. Innerhalb des Änderungsbereiches A sind im V+E-Plan Straßen- und Stellplatzflächen anzulegen. Darüber hinaus sind auf einer größeren Fläche Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen sowie Rasenflächen zu entwickeln. Weiterhin sollte eine Regenwassermulde angelegt werden. Auch die Stellplätze und sog. Splitterflächen sind zu begrünen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Grünfläche die Funktion einer Ausgleichsfläche im Rahmen des V+E-Planes übernimmt.

Folgende Baumarten sind anzupflanzen:

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

Gelöscht: Luft / Klima sind für den Menschen, aber auch für die Tiere und Pflanzen, notwendige Landschaftsfaktoren.¶ Innerhalb des Landschaftshaushaltes werden nachfolgend aufgeführte Funktionen mit dem Klima / Luft verbunden:¶ <#>Klimameliorations- und bioklimatische Funktionen zur Sicherung geländeklimatisch positiver Effekte wie Kaltluft / Frischluftproduktion, -transport bzw. Ventilation¶ <#>Immissionsschutzfunktion zur Gewährleistung der Luftreinheit und der Lärmfreiheit.¶ ¶ Die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsbedingungen (insbesondere Niederschlag, Lufttemperatur, Wind) wirken sich entscheidend auf andere Landschaftspotentiale wie das Wasserpotential und das Erholungspotential aus.¶ ¶

Gelöscht: ¶ Quelle: Abb. 4 und 5 d. vg. Gutachtens¶

Gelöscht: Es lässt sich somit

Gelöscht: feststellen

Gelöscht: Insbesondere die Reliefbedingungen sowie die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen führen kleinräumig zur Modifizierung der Mesoklimaverhältnisse und bestimmen die lokalklimatischen Wirkungen (Leistungsfähigkeit). Unter klimatologischer Leistungsfähigkeit wird das Regenerationsvermögen eines Raumes verstanden, durch die lokalen Wind- und Luftaustauschprozesse klima- und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken.¶ Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Erhalt und der Entwicklung potentieller Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie entsprechender Abflussbahnen zu.¶

Gelöscht: ist

Gelöscht: Die potentielle natürliche Vegetation stellt die sich herausbildende Vegetationsdecke dar, die sich ohne den Einfluss des Menschen unter den gegebenen Standortbedingungen auf den Flächen entwickeln würde. Mit dem Sesshaftwerden der Menschen etwa 8000 Jahre v. u. Z. begann die Einflussnahme auf die Pflanzendecke. Die Nu ... [4]

Gelöscht: ist

Gelöscht: anzulegen

Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche

Folgende Straucharten sind anzupflanzen:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Zur Gestaltung der Regenmulde wurden keine Festsetzungen getroffen, so dass diesbezüglich von einer Rasenansaat der Böschungsf lächen ausgegangen wird.

Der V+E-Plan hat für den Änderungsbereich B keine Festsetzungen getroffen, er war nicht Bestandteil des Plangebietes. Im Rahmen des Durchführungsvertrages sind jedoch folgende Festlegungen zur Gestaltung vorgenommen worden:

- Errichtung von Stellplätzen im östlichen Bereich des Änderungsbereiches (zeitlich befristet).
- Entwicklung einer Mähwiese im westlichen Bereich,
- Anlage einer 3 m breiten Hecke zwischen Stellplätzen und Mähwiese,
- Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe.

Hinsichtlich der anzupflanzenden Gehölze ist auf die bereits aufgeführte Artenwahl zu verweisen. Die Baumreihe ist mit Bergahorn auszuführen.

In einer Änderungsvereinbarung wurde die Errichtung weiterer Stellplätze auf der Fläche der geplanten Mähwiese für den Zeitraum von 5 Jahren zugelassen und damit auch die Heckenpflanzung für diesen Zeitraum ausgesetzt. Für die zu errichtenden Stellplätze werden Baumpflanzungen (je 6 Stellplätze 1 Baum) gefordert.

Die Frist für die zeitlich beschränkt zugelassene Stellplatznutzung ist nunmehr abgelaufen, so dass Basis der Erfassung und Bewertung der Bestandssituation zum einen Acker als Ausgangsbiotop und zum anderen die vertraglich festgelegte Mähwiese sowie die Heckenanpflanzung ist.

Gelöscht:

Gelöscht: Die zeitliche Begrenzung der Stellplätze

Gelöscht:

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden, so dass nur wenig Struktur- und Artenvielfalt vorherrscht. Zusammenfassend lässt sich der Raum anhand des vorliegenden Datenbestandes sowie der Bewertung der Einzelkriterien hinsichtlich Fauna und Flora als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung werden durch Wohnbebauung im Südwesten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude geprägt. Aber auch ausgedehnte Brachflächen sind anzutreffen. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Eisenbahnstrecke Halle-Leipzig. Die Bahngleise werden auf einer Böschung geführt, so dass eine optische Barriere in Richtung Norden entsteht. Landschaftsbildrelevant sind die Baukörper auf den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen durch ihre z.T. beachtliche Größe.

Auch die derzeitige Nutzung des Plangebietes wirkt sehr stark in die Umgebung. Das ist zum einen auf die intensive Nutzung der Fläche und zum anderen auf den sehr massiven Baukörper des Einkaufsparkes zurückzuführen. Hervorzuheben ist darüber hinaus die innerhalb des Änderungsbereiches anzulegende Grünfläche, die aufgrund ihrer Größe und Gestaltung positiv auf das Landschaftsbild wirkt.

Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzung der Flächen keine erholungsrelevanten Strukturen auf.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzung aus, die die Schutzgüter wie folgt beeinflusst:

Schutzgut Pflanze:

- anthropogen beeinflusstes Artenspektrum
- Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
- keine positiven Wirkungen auf Landschaftsbild

Schutzgut Boden:

- anthropogene Überprägung des Standortes
- nur eingeschränkt offene Bodenflächen
- Beeinflussung der vorkommenden Pflanzenarten

Schutzgut Wasser:

- hoher Versiegelungsgrad
- verstärkter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser
- geringe Grundwasserneubildungsrate

Schutzgut Klima / Luft:

- hoher Versiegelungsgrad
- Wärmeinsel
- Lärm- und Abgasemissionen
- Beeinträchtigung des umgebenden Landschaftsraumes

Schutzgut Landschaft:

- hoher Versiegelungsgrad
- Erlebbarkeit der Eigenart der Landschaft gemindert

Gelöscht: Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild ist um so wertvoller, je mehr es der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht. ¶

Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet ist ein seit langer Zeit anthropogen genutzter Raum, indem zunächst der Bergbau umgegangen ist. Dadurch wurden die natürlichen geologischen Verhältnisse und der Bodenaufbau stark gestört.

Eine erneute Beeinträchtigung des Standortes, d.h. eine starke Überformung der Schutzgüter erfolgte mit der Errichtung des Einkaufsparkes Mitte der 90er Jahre.

Aus klimatischer Sicht ist anzumerken, dass sich das Plangebiet innerhalb eines ausgedehnten Gewerbestandes befindet. Deshalb sind die klimatischen Verhältnisse durch den hohen Versiegelungsgrad bereits stark beeinflusst. Es ist von einer erheblichen Vorbelastung des Standortes auszugehen. Darüber hinaus ist auch der Großraum Halle aus lufthygienischer Sicht immer noch stark belastet.

Die Vegetationsstruktur des Plangebietes wird durch das im V+E-Plan vorgegebene Artenspektrum und die intensive Pflege der Grünflächen geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die umgebende Bebauung sowie die intensive Nutzung innerhalb des Plangebietes bestimmt. Lediglich die Grünfläche im Änderungsbereich A stellt eine Zäsur und Abgrenzung des Gebietes insgesamt dar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzungsänderung am Standort hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden. Zu verweisen ist jedoch auf die Grünfläche im Änderungsbereich A, die als Ausgleichsfläche anzulegen war.

7.2.1 Grünordnerisches Zielkonzept

Die in den übergeordneten Planungen von Landschaftsrahmen- und Landschaftsplan dargestellten Leitbilder beinhalten den Erhalt und die Neuschaffung zusammenhängender Freiräume und Grünstrukturen auch im Hinblick auf eine Biotopvernetzung. Weiterhin wird eine Minimierung der Belastung der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die Erhaltung des klimatischen Regenerationspotenziales gefordert.

Jedoch ist bei der Erstellung eines Zielkonzeptes zur Grünordnung auch auf die örtliche Situation abzustellen. Das Plangebiet ist Teil eines Gewerbestandes. Demzufolge sind auch grünordnerische Belange übergreifend zu untersuchen. Das grünordnerische Zielkonzept für den Einkaufspark fügt sich ein in das Gesamtkonzept für den Bereich Reideaue / Gewerbedreieck.

Die Elemente der Grünstruktur werden vorrangig nach gestalterischen Gesichtspunkten bestimmt. Der ökologische Aspekt tritt an diesem Standort zurück. Er spiegelt sich z.T. noch in der Artenauswahl und in den Befestigungsarten z.B. der Stellplätze wieder. Ziel der Grünordnung ist es in diesem Fall auch, die Entwicklung eines attraktiven Einkaufsparkes durch grünordnerische Maßnahmen zu unterstützen.

Der Änderungsbereich A stellt sich derzeit überwiegend unversiegelt und als gestaltete Grünfläche dar. Durch die geplante Erweiterung der Stellplatzfläche in diesem Bereich wird diese Grünfläche bis auf den Randbereich in Anspruch genommen werden.

Für den Änderungsbereich B sollen mit der Überplanung die zeitlich befristeten Festlegungen der vertraglichen Vereinbarungen planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus sind in die Betrachtungen die vertraglich vereinbarten Kompensationsmaßnahmen (Baumpflanzungen entlang des Fußweges und im Kleingartenpark Osendorfer See) einzustellen.

Deshalb werden die Ziele des grünordnerischen Fachbeitrages wie folgt bestimmt:

Gelöscht: Bei dem

Gelöscht: handelt es sich um

Gelöscht: en

Gelöscht: n R

Gelöscht: .

Gelöscht: Z

Gelöscht: ist in diesem Bereich

Gelöscht: Das hat zu tiefgreifenden Veränderungen insbesondere des Bodens geführt. Die geologischen Verhältnisse und der Bodenaufbau wurden stark gestört.

Gelöscht:

Gelöscht: Diese Nutzungen führten zu einer starken Überprägung aller Schutzgüter. ¶

Gelöscht: sind aufgrund

Gelöscht: s

Gelöscht: überprägt

Gelöscht: des

Gelöscht: es

Gelöscht: Ziel der Grünordnung ist es, die Wohlfahrtswirkung des „Grüns“ zu erhalten und zu fördern. Das schließt die der Umgebung angepasste Eingliederung neuer Grünbereiche und Maßnahmen der Landschaftspflege ein. ¶ Das grünordnerische Zielkonzept orientiert sich an den im Landschaftsrahmenplan bzw. Landschaftsplan formulierten Leitbildern und untersetzt diese für das Betrachtungsgebiet.

Gelöscht:

Gelöscht: die nähere Umgebung zu betrachten

Gelöscht: stellt einen

Gelöscht: bereich

Gelöscht: dar

Gelöscht: Im Allgemeinen ist es aber das

Gelöscht: ¶ Hinsichtlich des grünordneris

Gelöscht: chen Zielkonzeptes ist auf die Untersuchung der Änderungsbereiche zu verweisen.

- Verwendung von standortgerechten Pflanzenarten für die Rand- und Stellplatzbepflanzung
- vollständiger Ausgleich für die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe einschließlich noch offener Leistungen, über Realisierung interner und externer Ausgleichsmaßnahmen
- Minimierung des Eingriffes in den Boden- und Wasserhaushalt durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für die Stellplatzbefestigung

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

7.3 Maßnahmenkonzept zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich

7.3.1 Eingriffsbeschreibung

Der Umfang bzw. die räumliche Ausdehnung der baubedingten Eingriffe ist identisch mit den anlagebedingten Eingriffen. Hinsichtlich der betriebsbedingten Wirkungen ist auf die geplante Nutzung für Stellplätze und die damit verbundenen Abgase zu verweisen, die über den Betrachtungsraum wirken werden. Jedoch ist aufgrund der Vorbelastung des Raumes (vorhandene Stellplätze, Bundesstraße B 6) nicht von einer Erheblichkeit auszugehen.

Gelöscht: Nachfolgend wird keine Differenzierung der Eingriffe in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen vorgenommen.

Schutzgut Boden

Der Boden wird vor allem durch die mit dem Bau von Stellplätzen und Verkehrswegen einhergehende Flächeninanspruchnahme und -versiegelung negativ beeinflusst. Durch die Nutzung der Grundflächen werden die Lebensgemeinschaften von Bodenorganismen zerstört und eine natürliche Bodenentwicklung unterbrochen. Durch die Bautätigkeiten bedingter Bodenabtrag bzw. -auffüllung sowie Bodenverdichtung haben Gefüge- und Strukturveränderungen des Bodens zur Folge und wirken sich negativ auf Bodenwasser- und Nährstoffhaushalt aus. Die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens geht durch die Überbauung verloren; der Boden verliert damit seine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Der Abtrag von vorhandenem Oberboden auf den Bauflächen, hat seinen Verlust als Vegetationsschicht zur Folge; seine Bedeutung als Standort für Flora und Fauna geht verloren.

Durch den Eintrag von Schadstoffen während der Bauphase oder durch den Verkehrsbetrieb kann es zu Bodenverunreinigungen kommen.

Mit der Überplanung dieses bereits durch den Bergbau intensiv genutzten Standortes wird aber auch dem Bodenschutz Rechnung getragen (§1a Abs. 1 BauGB). Die Weiternutzung dieser bereits gestörten Fläche (kein gewachsener Boden mehr vorhanden) beugt einer Inanspruchnahme noch nicht beeinträchtigter Flächen „auf der grünen Wiese“ vor.

Gelöscht: en

Gelöscht: in zu überbauenden

Gelöscht: Bereichen

Gelöscht: allerdings

Gelöscht:

Schutzgut Wasser

Aufgrund der zu erwartenden Überbauung und Versiegelung der zukünftigen Verkehrsflächen kann es zu erhöhten Abflussmengen des anfallenden Oberflächenwassers kommen. Bedingt durch die nur eingeschränkte Versickerung wird der natürliche Wasserkreislauf beeinträchtigt. Veränderungen im Grundwasserhaushalt durch die geringere Neubildungsrate sind zu erwarten.

In diesem Zusammenhang ist auf die Reide als Vorfluter hinzuweisen. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser wird in ein bereits vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken geführt, das in die Reide entwässert. Da die Fremdeinleitungen in die Reide reduziert werden sollen, ist eine Drosselung der Wasserabgabe aus dem Regenwasserrückhaltebecken in die Reide vorzunehmen.

Zusätzliche Wasseraufnahmen der Reide sind, soll das Renaturierungskonzept erfolgreich umgesetzt werden, nicht mehr möglich.

Für den gesamten Gewerbestandort Bruckdorf ist ein entsprechend dimensioniertes Regenrückhaltebecken errichtet worden. Bei deren Berechnung ist der Standort berücksichtigt worden, so dass sich das im Plangebiet anfallende Regenwasser in das Gesamtkonzept einordnet und die angestrebte Drosselung der Abgabe in die Reide nicht überschritten wird.

Durch das in den Gebäuden anfallende Schmutzwasser sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten, da es über die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet wird.

Schutzgut Klima / Luft

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden von der Geländestruktur, der Vegetation und der Ausprägung der Oberfläche bestimmt. Aufgrund der mit der zu erwartenden Überbauung verbundenen Grundflächengestaltung und in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad dieser Flächen wird das Kleinklima beeinträchtigt werden.

Der Verlust von Vegetation und die geplante Überbauung bzw. Versiegelung verändert ebenfalls die Eigenschaften der freigestellten Flächen in Hinsicht auf den Energieumsatz und das Strahlungsverhalten. Die Funktionen der offenen Flächen (insbesondere die der Kaltluftproduktion in den Nachtstunden) werden beeinträchtigt bzw. verloren gehen. Damit kommt es zu einer länger anhaltenden Erwärmung der bebauten bzw. versiegelten Flächen und zu thermischen Belastungen der angrenzenden Umgebung. Es ist jedoch in diesem Zusammenhang auf den hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Bebauungsplanes zu verweisen, so dass zusätzliche Beeinträchtigungen aus der Versiegelung der geplanten Stellplätze vernachlässigt werden können.

Von der geplanten Nutzungsänderung können auch Beeinträchtigungen durch Emissionen auftreten, insbesondere, durch Lärmemissionen durch Verlagerung von Verkehrsflächen. Auch dieser Aspekt kann aufgrund der Vorbelastung des gesamten Standortes vernachlässigt werden.

Durch eine Begrünung der Stellplätze kann das Kleinklima positiv beeinflusst werden, jedoch ist im Hinblick auf die Ausgangssituation mit dieser Maßnahme nur eine Minderung des Eingriffes zu erreichen.

Gelöscht: . Hier sind insbesondere

Gelöscht: zunehmenden Verkehrslärm zu nennen.

Schutzgut Arten und Biotope

Mit der Realisierung der vorgestellten Planung werden vorhandene Lebensräume von Flora und Fauna in Verkehrsflächen sowie Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen umgewandelt. Hinsichtlich des zukünftig anzutreffenden Artenspektrums werden keine Veränderungen zu erwarten sein, da sich das derzeitige Artenspektrum bereits aus siedlungstoleranten Vertretern und Lebensgemeinschaften zusammensetzt.

Die zwischen den Beständen und den sie umgebenden freien Flächen - wenn auch in eingeschränkter Form - bestehenden Funktionszusammenhänge, wie z. B. als Lebensstätten und Rückzugsmöglichkeiten für Tierarten, werden weiter gestört oder gänzlich beseitigt.

Im Änderungsbereich A sind Bäume mit einem Alter von 6 bis 7 Standjahren vorhanden, die nicht gefällt werden sollten. Vielmehr sollte versucht werden, diese in das Ausgleichsmaßnahmenkonzept einzubinden und sie zur Vermeidung eines Eingriffes an anderer Stelle innerhalb des Betrachtungsgebietes einzuordnen und zu erhalten.

Gelöscht: Es sei nochmals auf die mit der Nutzung der Stellplätze verbundenen Abgasemissionen bedingt durch den Fahrzeugverkehr verwiesen. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass diese zunehmen werden, da der westliche Bereich bereits für 5 Jahre als Stellplätze genutzt wurde und zum Ausgleich der östlich zu errichtenden Stellplätze an anderer Stelle Stellplätze zurückgebaut werden sollen.¶

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild (Landschaftsästhetischer Eingriffsbereich)

Im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung sind auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erfassen und zu bewerten.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt.

Die wichtigsten ästhetischen Faktoren zur Bewertung eines Orts- und Landschaftsbildes sind nachfolgend aufgeführt und bewertet:

- Vielfalt

Diese lässt sich in topographische und Relief-, Vegetations- und Gewässer-, Nutzungs- und bauliche Vielfalt differenzieren. Die vorhandene Vielfalt ist als mittel einzustufen.

Die Vielfalt ist auch im Ausgangszustand aufgrund der anthropogenen Überprägung des Standortes äußerst gering.

- Naturnähe

Die Naturnähe ist gegenwärtig gering, da sich anthropogene Nutzungsfolgen stark negativ auswirken. Eine Erhöhung der Naturnähe kann nicht prognostiziert werden, da die sich ausbildenden neuen Grünstrukturen auch weiterhin anthropogen geprägt sein werden.

- Eigenart

Die Eigenart des Plangebietes wird von den vielfältigen anthropogenen Nutzungen bestimmt. Die geplante Nutzungsstruktur greift die im Plangebiet bereits vorhandene Nutzungsstruktur auf und setzt sie in den Änderungsbereichen fort. Insofern wird die Eigenart des Gebietes durch diese Planung nicht verändert.

7.3.2 Maßnahmenbeschreibung

Nachfolgend werden Möglichkeiten und Maßnahmen dargestellt, die zur Umsetzung der Zielkonzeption beitragen und die unter 7.3.1 beschriebenen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft vermeiden, minimieren oder ausgleichen (§§ 9 und 11 NatSchG LSA i.V.m. § 1a BauGB).

Alle Schutzgüter

Für die geplante städtebauliche Neuordnung wird ein Bereich als Standort gewählt, der bereits durch seine jahrelange Nutzung als Standort für großflächigen Einzelhandel einer starken Vorbelastung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild unterlegen hat. Empfindliche Landschaftsbereiche oder Flächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit werden durch die Realisierung des Planvorhabens nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Der im Bereich der zu überbauenden Grundflächen entnommene Oberboden soll innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden. Sein Verlust als Vegetationsschicht und seine Deponierung werden damit vermieden.

Es wird als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Boden gefordert, alle für eine Nutzung als Stellplätze neu vorgesehenen Flächen in diffusionsoffener Bauweise - wie z.B. mit Pflasterbelägen mit mind. 40% Fugenanteil - auszubilden, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen an die Standfestigkeit und Befahrbarkeit dieser Flächen dies zulässt. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,5 darf nicht überschritten werden.

Gelöscht: verkehrstechnischen Anforderungen an die Standfestigkeit und Befahrbarkeit dieser Flächen dies zulässt

Gelöscht: Es gibt aber keine Festsetzung zur Art der Stellflächenbefestigung.

Schutzgut Wasser

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 in den Änderungsbereichen und der damit verbundenen Versiegelung wird nur ein geringer Anteil des Regenwassers versickern. Eine Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers ist nicht möglich.

Im Bereich von Stellplätzen sollte jedoch eine Versickerung durch eine entsprechende Ausbildung der Flächenbefestigung möglich sein. Dann ist jedoch ein Abfluss in die Pflanzflächen und besonders in die Baumscheiben für überschüssiges Wasser vorzusehen. Insgesamt muss aber eingeschätzt werden, dass sich die Grundwasserneubildungsrate nicht verbessern wird. Die genannten Maßnahmen bewirken demnach nur eine Minimierung des Eingriffes.

Gelöscht:

Schutzgut Klima / Luft

Den Beeinträchtigungen des Mikroklimas im Bereich der neu entstehenden Verkehrsflächen (höhere Lufttemperaturen, geringere Luftfeuchte, veränderte Strahlungsverhältnisse) können durch eine Überstellung von befestigten Flächen mit Bäumen aufgrund der Schattenwirkung entgegen gewirkt werden.

Die vorgesehene Gehölzbepflanzung führt zu einer Erhöhung der potentiellen Verdunstungsrate, damit zu höheren Luftfeuchtwerten und zu niedrigeren Lufttemperaturen. Die Vegetationsbestände wirken weiterhin als Staubfilter- und -speicher, was sich auf die lufthygienische Situation positiv auswirkt.

Gelöscht: Die

Gelöscht: Die

Gelöscht: führt

Gelöscht: zur Vermeidung von Aufheizungen und Wärmespeicherung

Gelöscht: .

Schutzgut Arten und Biotope

Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand ist während der durchzuführenden Baumaßnahmen unbedingt durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen wie Wurzelraumverdichtung, Materialablagerungen im Kronentraufbereich, Stammeschädigungen usw. bei Beachtung und Einhaltung der Vorgaben der DIN 18 920 und der RAS-LG 4 zu schützen.

Die im Bereich der geplanten Stellplätze (Änderungsbereich A) vorhandenen Bäume sollten möglichst im Rahmen des Ausgleichskonzeptes auf interne Ausgleichsflächen umgepflanzt werden. Ein Eingriff wird somit vermieden.

Durch die Pflanzung von standortgerechten, vorwiegend einheimischen Gehölzen wird eine Strukturierung des Gehölzbestandes und eine Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht, die den entstehenden Verlust an Vegetationselementen und -strukturen innerhalb der Bau- und Verkehrsflächen teilweise kompensiert.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die anzupflanzenden Bäume gliedern die geplante Stellplatzfläche. Die gewünschten Effekte (Bereicherung des Landschaftsbildes) können allerdings erst nach einem gewissen Entwicklungszeitraum erzielt werden, wenn die Größe der Bäume raumwirksam ist.

Grünordnerische Festsetzungen

Das Grundgerüst der Grünstruktur innerhalb der Änderungsbereiche wird durch Baumpflanzungen auf den Stellplätzen und Grünflächen in den Randbereichen gebildet, die bereits durch den rechtskräftigen V+E-Plan vorgegeben worden sind, dessen Festsetzungen weitestgehend übernommen werden sollten.

Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind, um ihre dauerhafte Entwicklung zu gestatten, in ausreichend große Baumscheiben (mind. 6 m²) zu setzen. Ziel dieser Maßnahme ist es, ein Aufheizen der Stellplätze zu verhindern und den Stellplatzbereich zu gliedern. Darüber hinaus wird somit der Eingriff in die Schutzgüter

Gelöscht: Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu überstellen. Als Maß wird festgesetzt, dass je

Gelöscht: ist

Gelöscht:

Boden und Wasser minimiert.

Ein wichtiges Ziel der Grünordnung ist die Förderung des kleinen Wasserkreislaufes. Daher sollte für Stellplätze eine versickerungsfähige Befestigung festgesetzt werden, um den Anteil versiegelter Flächen zu minimieren und einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Ein weiteres Element der Grünordnung stellen die Pflanzgebotflächen dar. Auf diesen Flächen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen. Dadurch soll der Standort entlang der erschließenden Straßen eingegrünt werden. Straßenbegleitend sind hier 14 Bäume zu pflanzen, die vorrangig durch Umsetzen aus dem derzeitigen Bestand des Änderungsbereiches A entnommen werden sollten.

Hinsichtlich der Artenwahl und um ein einheitliches Konzept für den Einkaufspark umzusetzen, wird auf die Artenwahl im rechtskräftigen V+E-Plan verwiesen, die in die Begründung zum Bebauungsplan zu übernehmen ist.

Nach eingehender Prüfung muss jedoch festgestellt werden, dass es aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll erscheint, weitere Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auszuweisen. Die damit verbundenen Effekte für Natur und Landschaft sind nur als gering einzuschätzen.

Gelöscht: Daher werden

7.3.3 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden nur 2 Teilflächen verändert, die in den vorangegangenen Ausführungen als Änderungsbereiche A und B bezeichnet worden sind. Der Bereich des Einkaufszentrums selbst und die bereits im V+E-Plan ausgewiesenen Stellplätze werden nicht in die Bilanzierung eingestellt. D.h. es werden nur Eingriffe betrachtet, die nicht bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanes zulässig gewesen waren.

Gelöscht: Der Vorschlag für die textlichen Festsetzungen sind der Anlage zu entnehmen, die sowohl die Festsetzungen des V-+E-Planes als auch die neuen Festsetzungen enthält. Auf eine zeichnerische Darstellung wird im Rahmen des Fachbeitrages verzichtet. Diese sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.¶

Der Änderungsbereich A umfasst eine Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes, die bislang für Zufahrten, Stellplätze und eine große Grünfläche genutzt wird. Die Planung sieht in diesem Bereich die Errichtung weiterer Stellplätze auf der Grünfläche sowie einen straßenbegleitenden Grünstreifen vor.

Der Änderungsbereich B hingegen war nicht Gegenstand des rechtskräftigen V-+E-Planes. Über vertragliche Vereinbarungen war die Errichtung von Stellplätzen über einen definierten Zeitraum zulässig. Die Befristungen sind nunmehr abgelaufen. Als Ausgangssituation werden die grünordnerischen Festlegungen der Vereinbarungen bzw. für eine Teilfläche auch der Ausgangszustand angesetzt.

Weiterhin sind in die Bilanzierung weitere Ausgleichsmaßnahmen einzustellen, die ursächlich im Zusammenhang mit dem V+E-Plan stehen, jedoch bislang nicht umgesetzt wurden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die noch vorhandenen Stellplätze sowie das zwischenzeitlich errichtete Autohaus planungsrechtlich gesichert werden.

Für die Naturraumpotentiale kann nachfolgend aufgeführte verbal-argumentative Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung vorgenommen werden:

Schutzgut Boden

Im Ausgangszustand sind im Änderungsbereich A durch Stellplätze und Zufahrten 1.375 m² Fläche versiegelbar. Mit Realisierung des Bebauungsplanes können 6.335 m² Bodenfläche versiegelt bzw. teilversiegelt werden. Im Änderungsbereich B ist im Ausgangszustand keine Versiegelung vorhanden und mit Umsetzung der Planung sind 12.800 m² Versiegelung durch Stellplätze sowie ein Sondergebiet zulässig. Es ist demnach eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades zu verzeichnen und somit auch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

Gelöscht: 2

Gelöscht: 2

Gelöscht: 2

Diese Eingriffe in die Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt - Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum für Tiere und Pflanzen usw. - sind am Eingriffsort nicht ausgleichbar.

Zum Ausgleich dieser Funktionen sind Entsiegelungen und anschließende Begrünung von Flächen notwendig. Das Ausgleichskonzept umfasst daher bodenentsiegelnde Maßnahmen in Ammendorf auf einer Fläche von 1.900 m², wo eine stark verdichtete und teilweise befestigte Fläche wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden soll. Eine weitere Ausgleichsmaßnahme stellt der Abbruch von Garagen und Schuppen an der Nordstraße dar. Andere Maßnahmen zielen auf Teilentsiegelung durch Herstellung von Baumscheiben, die jetzt für Stellplätze (Diesterwegstraße, Straße der Befreiung) genutzt werden.

Gelöscht: 2

Gelöscht: ie

Gelöscht: Entsiegelung

Gelöscht: eines
Betonplattenweges von der
Teutschenthaler Landstraße zum
Steinbruchsee

Schutzgut Wasser

Das Grundwasser wird durch den Eingriff hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Der höhere Versiegelungsgrad führt zu einer geringeren Versickerungsrate des anfallenden Niederschlagswassers. Dieser Eingriff soll durch die Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungsarten auf einem großen Anteil der Flächen, Stellplätze, teilweise ausgeglichen werden. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist aufgrund des Baugrundes nicht möglich. Hinsichtlich dieses Schutzgutes ist daher nur von einer Minderung des Eingriffes auszugehen.

Schutzgut Klima/Luft

Die zu erwartenden mikroklimatischen Veränderungen haben keine Auswirkungen auf das Umland. Durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Baumpflanzungen auf den Stellplätzen, Anlage von Grünflächen, wird ein Aufheizen des Gebietes gemindert.

Schutzgut Arten und Biotope

Durch die Versiegelung gehen potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Es ist ein Verlust von 4.720 m² Rasenfläche, 1.270 m² Gehölzfläche, 420 m² Hecke, 6.697 m² Ackerfläche und 9.867 m² Mähwiese festzustellen. Darüber hinaus tritt auch ein Verlust an Vegetation im Bereich der Regenmulde (1.550 m²) ein. Der vorhandene Baumbestand kann in das neue Konzept nicht eingeordnet werden. Die Bäume sind daher als Abgang zu werten. Es sollte jedoch gelingen, diese Bäume teilweise innerhalb des Geltungsbereiches in das Pflanzgebot umzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dann könnten diese Bäume ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme in die Bilanzierung einfließen.

Gelöscht: 2

Gelöscht: 2

Gelöscht: 2

Gelöscht: 2

Gelöscht: 2

Gelöscht: 2

Es ist darauf hinzuweisen, dass darüber hinaus ein Verlust von 68 Bäumen zu verzeichnen ist, deren Anpflanzung zwar in vertraglichen Vereinbarungen festgeschrieben, jedoch so nicht realisiert wurde.

Durch die Anlage von Gehölzflächen (5.859 m²), sowie Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes nur teilweise ausgeglichen werden.

Es wird angestrebt, das verbleibende Defizit extern auszugleichen bzw. zu ersetzen. Diesbezüglich ist ein Konzept von Maßnahmen erarbeitet worden, das neben Baumpflanzungen (Eierweg, Diesterwegstraße, Straße der Befreiung) auch flächige Gehölzanpflanzungen (Ammendorf) umfasst.

Ein Schwerpunkt bei der Erarbeitung des A/E-Konzeptes war auf bodenschutzfördernde Maßnahmen gerichtet. Aufgrund des mit Umsetzung des Bebauungsplanes zulässigen hohen Versiegelungsgrades sollten die gewählten Maßnahmen zunächst eine entsiegelnde Funktion umfassen.

Gelöscht: und
Sukzessionsflächen (Rückbau
Betonplattenweg)

Entlang des Eierweges ist vorgesehen, die nur ansatzweise vorhandene Baumreihe durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen und die Reihe somit zu schließen. Der Pflanzstreifen ist bereits vorhanden. Es können hier 30 Bäume gepflanzt werden.

In der Straße der Befreiung werden einseitig im Bereich der Stellplätze in Schrägaufstellung Baumpflanzungen vorgenommen. Die dafür notwendigen Baumscheiben werden durch Rückbau von Stellplätzen (jeder 6. Stellplatz entfällt) geschaffen. Die Belegung der Stellplätze ist derzeit nur mit ca. 50 % gegeben, so dass diese Maßnahme auch vor dem Hintergrund der Gestaltung des Straßenraumes angemessen erscheint.

In der Diesterwegstraße sind zum einen ergänzende Baumpflanzungen auf der Grünfläche im Bereich der Kreuzung Böllberger Weg und zum anderen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze vor der Kaufhalle vorgesehen. Auch hier werden die Baumstandorte durch Rückbau von Stellplätzen eingeordnet.

In Ammendorf befindet sich am Mühlholz eine Brachfläche, die stark verfestigt ist und in Teilbereichen auch versiegelt. Diese Fläche soll durch bodenverbessernde Maßnahmen und anschließende Bepflanzung wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden. Diese Maßnahme dient dem Ersatz von Eingriffen zum einen in das Schutzgut Boden und zum anderen in das Schutzgut Pflanzen/Tiere.

Im Bereich Nordstraße / Waldstraße befindet sich ein Grundstück das teilweise im Eigentum der Stadt Halle ist. Auf dieser Fläche befinden sich bauliche Anlagen (Garagen, Nebengebäude), die nicht mehr genutzt werden. Da südlich bzw. südwestlich die Dölauer Heide angrenzt, besteht das Interesse, die Fläche von Bebauung zu beräumen und wieder dem Naturhaushalt zuzuführen. Nach der Entsiegelung soll sich die Fläche sukzessiv entwickeln

Gelöscht: ¶

▼ Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholungsfunktion

Durch die geplanten Stellplätze, die mit der Planänderung zulässig werden, wird sich das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern. Hinsichtlich der Eingriffsbewertung ist jedoch darauf zu verweisen, dass die Stellplätze überwiegend bereits vorhanden sind und über die Planänderung neben der Ausweisung weiterer Stellplätze, die vorhandenen auch planungsrechtlich gesichert werden sollen. Insofern ist eine Beurteilung der Ausgangssituation schwierig. Mit den Stellplätzen insgesamt ist jedoch eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes aufgrund der Größe der versiegelten Fläche verbunden. Durch Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze soll dieser Eingriff gemindert werden. Er kann jedoch am Eingriffsort nicht vollständig ausgeglichen werden.

Für den Ausgleich können auch die bereits beschriebenen Maßnahmen angesehen werden, da sie durch die Überstellung von Stellplätzen (z.B. Straße der Befreiung) wesentlich zur Aufwertung des Landschaftsbildes in den Straßenzügen beitragen. Auch die Maßnahme in Ammendorf dient der Aufwertung des Landschaftsbildes. Insofern kann im Ergebnis der Betrachtungen festgestellt werden, dass die Eingriffe in das Landschaftsbild durch interne und externe Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Ergebnis der verbal-argumentativen Betrachtung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG) in beiden zu betrachtenden Änderungsbereichen verbunden. Die ausgewiesenen grünordnerischen Festsetzungen dienen sowohl teilweise der Minderung als auch dem Ausgleich dieser Eingriffe. Jedoch kann aufgrund der Eingriffe und der bereits vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes damit nur eine Teilkompensation erfolgen.

Der vollständige Ausgleich der mit der Änderung verbundenen Eingriffe kann nur durch Maßnahmen erfolgen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen sind. Um den Umfang der noch notwendigen plangebietsexternen

Gelöscht: Es ist diesbezüglich ein Ausgleichskonzept erarbeitet worden, das verschiedene Maßnahmen im Stadtgebiet von Halle einbezieht

Maßnahmen zu ermitteln wurde ein Biotopwertverfahren (Modell Rheinhessen-Pfalz) zu Hilfe genommen. Anschließend ist ein Ausgleichskonzept erarbeitet worden, das verschiedene Maßnahmen im Stadtgebiet von Halle vorsieht, den Eingriff zwar nicht quantitativ, jedoch qualitativ kompensieren kann.

Dementsprechend wurden Maßnahmen insbesondere im Hinblick auf den Bodenschutz ausgewählt, da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt werden. Die bereits dargestellten Maßnahmen umfassen daher vordergründig die Entsiegelung von Flächen (Stellplätze, Bebauung Nordstraße). Das damit alle Schutzgüter positiv in ihrer Funktion beeinflusst werden, wird im angewandten Verfahren jedoch zu wenig berücksichtigt. Zudem besitzen die geplanten umfangreichen Neupflanzungen von hochstämmigen Bäumen aufgrund ihres späteren großen Kronenvolumens und ihrer potentiell relativ langen Lebensdauer im Vergleich zu anderen Biotopstrukturen wichtige stadtklimaverbessernde Eigenschaften (z. B. Luftfilterung und Sauerstoffproduktion, Erhöhung der Luftfeuchte etc.), die nicht nur lokale Wirkung erlangen.

Vor diesem Hintergrund wird das Ausgleichskonzept insbesondere hinsichtlich der mit der Umsetzung der nunmehr dargestellten Maßnahmen verbundenen Effekte für Natur und Landschaft für angemessen und ausreichend erachtet.

Die Durchführung dieser A/E-Maßnahmen soll über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherren abgesichert werden.

Damit ist davon auszugehen, dass die Kompensationsverpflichtung in dem zu beachtenden, durch § 21 BNatSchG gesteckten Rahmen erfüllt ist.

7.4 Weitere Schutzgüter

7.4.1 Schutzgut Mensch

Es bestehen keine Wohnbebauungen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Auch im Zuge von weiteren Entwicklungen des Planungsgebietes sind keine Wohnbebauungen geplant und aufgrund der Gesamtstruktur des Gebietes nicht sinnvoll.

Nutzungen mit Emissionen unterschiedlicher Art :

- Bahnstrecke Halle – Leipzig
- Bundesstrasse B 6
- Angrenzende Gewerbegebiete
- Gelände Neue Messe

sind vorhanden.

Durch die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) in einen Bebauungsplan Nr. 24 gehen keine zusätzlichen Emissionen aus. Bedingt durch die angestrebte Dezentralisierung der Parkplatzflächen ist jedoch eine andere Verteilung aufgrund anderer Entstehungsorte zu erwarten.

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gebäudes anzuordnen, so dass keine Schallemissionen bei Nachtnutzung nach außen dringen können.

Emissionen werden generell verursacht durch den Besucherverkehr des Handels- und Dienstleistungszentrums.

Bedingt durch die große Distanz zu Wohngebäuden bestehen keine Konflikte.

... [5]

**Gelöscht: Summe externe
Maßnahmen insgesamt
96.068,00 EUR¶**

¶ Herstellung der Baumscheibe umfasst die Randeinfassung, Mutterbodenandeckung und Begrünung mit Rasensaat¶
¹ 1 Jahr Fertigstellungspflege und 5 Jahre Entwicklungspflege: 24,00 EUR/Jahr¶

-----Seitenumbruch-----

7.4.2 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Es bestehen keine Sach- und Kulturgüter innerhalb des Planungsgebietes.

7.5 Alternativenprüfung

7.5.1 Standortalternativen

Im Rahmen der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) sind keine Standortalternativen untersucht worden. Eine Untersuchung von Standortalternativen im Rahmen des Änderungsverfahrens in einen Bebauungsplan Nr. 24 ist nicht erforderlich.

7.5.2 Alternative Bebauungskonzepte

Im Rahmen der Aufstellung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 und Nr. 24 (A) sind keine alternativen Bebauungskonzepte untersucht worden. Eine Untersuchung von Standortalternativen im Rahmen des Änderungsverfahrens in einen Bebauungsplan Nr. 24 ist nicht erforderlich.

7.6 Zusammenfassende Betrachtung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 18 BNatSchG) in beiden zu betrachtenden Änderungsbereichen verbunden. Eingriffe in das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Sach- und Kulturgüter bestehen nicht.

Die ausgewiesenen grünordnerischen Festsetzungen dienen sowohl teilweise der Minderung als auch dem Ausgleich dieser Eingriffe. Jedoch kann aufgrund der Eingriffe und der bereits vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Kompensation erfolgen. Deshalb wurden außerhalb des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Gelöscht:

Gelöscht: ie sind

Gelöscht:

Gelöscht: durch

Gelöscht: auszugleichen.

8.0 Stadttechnische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Es besteht eine Rohrleitung DN 200 im Bereich der Leipziger Chaussee. Die Versorgung mit Löschwasser ist durch Hydranten vorhanden und gesichert

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über ein bereits vorhandenes Leitungsnetz.

Es besteht ein Trennsystem als Schmutzwasser- und Regenwassersammler im Bereich der Straße „Deutsche Grube“.

Das im Straßenbaukörper der deutschen Grube befindliche Abwassernetz wurde 1999 von der HWA übernommen.

Die Bestätigung der Übernahme erfolgte am 26.3.2003 durch die Hallesche Wasser und Abwasser GMBH und am 20.3.2003 durch die Ingenieurgesellschaft Hollenbach, die die hydraulische Berechnung vom Dezember 1994 durchgeführt hat.

Es besteht ein Entsorgungsvertrag mit der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH seit 1995.

8.3 Energieversorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Es ist keine zusätzliche Energieversorgung erforderlich.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Es ist keine zusätzliche Gasversorgung erforderlich.

Wärmeversorgung

Die Beheizung erfolgt gebäudebezogen durch Gas.

8.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über zugelassene Entsorgungsunternehmen. Eine Deponie für Hausmüll befindet sich in Lochau.

9.0 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 hat eine Fläche von 8,67 ha. Ein wesentliches Ziel der Planung ist es, eine geänderte Anordnung von Parkplätzen auf dem Gesamtgelände planungsrechtlich abzusichern. Dabei werden vorhandene Flächen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu Parkplätzen umgebaut. Es sind dazu Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die entfallenden Grünflächen kompensieren. Die Eingriffe sind außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Es wird das Konzept der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung umgesetzt.

Flächenbilanzierung

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Baugebiet SO	38.745 qm	44 %
Baugebiet SO 1	37.670 qm	(43 %)
Baugebiet SO 2	1.075 qm	(1 %)
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Parkplatz)	37.739 qm	43 %
Gesamtgrünfläche	11.363 qm	13 %
Grünfläche	9.426 qm	(11 %)
Entfallende Grünflächen	4.400 qm	
Externe Ausgleichsgrünfläche	4.180 qm	

(siehe Anlage 1 – 5)		
Gesamtfläche Geltungsbereich	87.847 qm	100 %

10.0 Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen, die für die Umsetzung des Planungskonzeptes erforderlich sind, befinden sich im Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10.2 Kostenschätzung/ Kostentragung

Die Kosten sowohl für die Durchführung des Verfahrens als auch die Durchführung der Baumaßnahmen sowie der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gem. städtebaulichem Vertrag durch den Grundstückseigentümer getragen. Es entstehen im Rahmen der Durchführung des Verfahrens keine Kosten für die Stadt Halle.

10.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

Es wurde ein städtebaulicher Vertrag mit Datum vom 07.03.2003 zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Grundstückseigentümer geschlossen.

11.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auf Natur und Landschaft bestehen Auswirkungen der Planung.

Die Eingriffswirkung auf das Landschaftsbild und den Versiegelungsgrad durch die Maßnahmen werden kompensiert durch Schaffung gleichwertiger Flächen. Es wurden zur Kompensation Ausgleichsflächen im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung festgelegt.

Auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt Halle und der angrenzenden Gemeinden hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

Das Sondergebiet mit der Nutzung Einkaufs-, Handels- und Dienstleistungszentrum besteht bereits seit 1995. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind nicht zulässig.

Auf das Ortsbild wirkt sich die gem. Bebauungsplan zulässige Bebauung nicht negativ aus. Der Bebauungsplan lässt Änderungen im Bereich der Gebäudestruktur und Gebäudefassaden zu, die zur Verbesserung der Stadteingangssituation beitragen. Die Bebauung fügt sich maßstäblich in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein.

Die gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan geänderte Freiflächenaufteilung mit veränderter Aufteilung der Parkplätze bietet die Möglichkeit, dass das Objekt von Besuchern besser zu erreichen ist.

Auf den Verkehr hat die Änderung des Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 24 in den Bebauungsplan Nr. 24 keine Auswirkungen. Die bereits bestehende und genehmigte Nutzfläche wird nicht vergrößert. Es werden somit keine zusätzlichen Individualverkehre ausgelöst.

Gelöscht: r

Gelöscht: und Nr. 24

Gelöscht:

Gelöscht: es

Durch die Dezentralisierung der Parkplatzflächen erfolgt eine verbesserte Verteilung des PKW Verkehrs auf die Knotenpunkte.

Der Bebauungsplan Nr. 24 ermöglicht die Anpassung an die vorhandene städtebauliche Situation. Bedingt durch die Entwicklung des Gesamtgebietes sind die Inhalte des rechtsgültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 (A) nicht vollständig umgesetzt worden.

Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Halle bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Sämtliche Kosten werden durch den Investor bzw. Vorhabenträger übernommen.

Das Oberzentrum Halle wird durch die Entwicklung des Planungsgebiets gestärkt. Die Entwicklung des Planungsgebietes sichert Arbeitsplätze und stabilisiert die Entwicklung des Umfeldes als Gewerbestandort.

Die vorhandene und neu geplante Verkehrsinfrastruktur des Umfeldes des Planungsgebietes kann verbessert ausgelastet werden durch die geplanten Stabilisierungsmaßnahmen.

Die Städteingangssituation verbessert sich durch die durch die zukünftig mögliche Umgestaltung der Gebäudefassaden. Die Gesamtattraktivität wird verbessert.

Die Verbesserung der Standortqualität des Gebiets mit den angrenzenden Gewerbegebieten sowie dem Standort der Neuen Messe Halle verbessern die Chance zur Ansiedlung weiterer neuer Unternehmen.

12. Übersicht zur Abgrenzung der Änderungsbereiche

- 13. Anlagen 1 - 5
Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes**

Literatur und Quellenverzeichnis

Hydrologisches Gutachten

- Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt vom 05.05.1992

Stellungnahme zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen

- -88/99229-8345 Dipl. Geologe Bernold

Entwässerungsanlagen

- Bestätigung der HWA VOM 26.3.2003 zur Übernahme des Abwassernetzes.

Kartengrundlagen

- Vermessungsunterlagen der Stadt Halle Saale

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes ist im § 7 NatSchG LSA verankert. Demnach sollen die Gemeinden flächenkonkrete Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung von Bebauungsplänen erarbeiten. Ein Grünordnungsplan umfasst dabei folgende, in § 7 Absatz 2 NatSchG LSA beschriebene Inhalte:

- eine Beschreibung des vorhandenen und des zu erwartenden Zustandes von Natur und Landschaft,
- eine Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- eine Bewertung des Zustandes nach Maßgabe dieser Ziele,
- eine Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Zielkonzeption unter Berücksichtigung der Bewertung.

Darüber hinaus regelt der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) das Verhältnis zur Bauleitplanung insoweit, dass im Rahmen der Bauleitplanung zu erwartende Eingriffe zu quantifizieren und zu qualifizieren sind.

Während der B-Plan selbst keinen Eingriff darstellt, bereitet er bauplanungsrechtlich Maßnahmen vor, die als Eingriffe zu werten sind. Daher müssen gemäß § 1a BauGB Aussagen und Festsetzungen getroffen werden, die die Auswirkungen des Eingriffes vermeiden oder mindern (§ 9 NatSchG LSA), sie ausgleichen (§ 11 NatSchG LSA) oder die beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes wiederherstellen bzw. ersetzen (§ 13 NatSchG LSA).

Der Grünordnungsplan ist eine eigenständige Fachplanung des Naturschutzes, die als solche entscheidungsrelevante Aspekte hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft für die Bauleitplanung nachvollziehbar aufbereiten sollte. Dabei sind die oben dargelegten Prüfschritte der Eingriffsregelung einzuhalten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kann dann auf dieser fachlichen Grundlage über alle abwägungserheblichen Schritte abgewogen werden. Erst mit der Übernahme der grünordnerischen Darstellungen in den Bebauungsplan werden diese rechtsverbindlich.

Der Boden ist ein wesentliches, aber nur begrenzt vorhandenes Naturgut. Er bildet sich langsam durch physikalische, physikalisch-chemische und biologische Prozesse und ist aber andererseits auch leicht zerstörbar. Er ist ein fundamentaler Teil der Biosphäre und nimmt im Ökosystem eine zentrale Stellung ein.

Zusammen mit der Vegetation und dem Klima trägt er zur Regelung der Wasserzirkulation bei und bestimmt die Qualität des Wassers.

Innerhalb des Landschaftshaushaltes erfüllt der Boden nachfolgend aufgeführte Funktionen:

- er ist landschaftsprägendes Element
- er ist Träger der Vegetation
- er ist auch Lebensraum
- er ist Puffer- und Filterkörper (z. B. beim Eintrag, bei der Bindung und beim Abbau von Schadstoffen)
- er hat Grundwasserschutzfunktion
- er hat Erosionswiderstandsfunktion zur Verhinderung des Bodenabtrages durch Wind und Wasser
- er ist Träger aller Flächennutzungen.

Die herausragende Stellung innerhalb des Ökosystems und die begrenzte Verfügbarkeit erfordern einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden. Eingriffe und Veränderungen, die mit der Flächennutzung einhergehen, führen zu erheblichen Funktionsbeeinträchtigungen.

Allgemein sind Oberflächengewässer (Fließgewässer, Standgewässer, Quellen) vom Grundwasser zu unterscheiden. Das Wasser hat für den Landschaftswasserhaushalt große Bedeutung; insbesondere für Grundwasserregeneration sowie Naturerlebnis und Erholung. Aber auch die Biotopbildung meist gefährdeter und schutzwürdiger Biotope und ihrer Biozönosen, ist direkt oder indirekt an das Vorhandensein von Wasser gekoppelt.

Vielfältige Funktionen des Landschaftshaushaltes stehen in direktem Zusammenhang mit dem Wasserhaushalt des Gebietes. Wichtige Funktionen, die von Boden, Klima, Relief und Vegetation getragen werden, sind:

Grundwasserschutz vor dem Eindringen von Wasserschadstoffen durch die Filter- und Pufferwirkung des Bodens,
 Grundwasserneubildung zur Regeneration von Grundwasservorkommen
 Sicherung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
 Entwicklung ausgeglichener Abflußverhältnisse zur Verringerung des Direktabflusses und zur Regulierung von Hochwasser und Überschwemmung.

Für das Schutzgut Wasser sind Oberflächengewässer und Grundwasser getrennt zu betrachten.

Die potentielle natürliche Vegetation stellt die sich herausbildende Vegetationsdecke dar, die sich ohne den Einfluss des Menschen unter den gegebenen Standortbedingungen auf den Flächen entwickeln würde. Mit dem Sesshaftwerden der Menschen etwa 8000 Jahre v. u. Z. begann die Einflussnahme auf die Pflanzendecke. Die Nutzung der Landoberfläche erfolgte über die Jahrhunderte mit verschiedenen Intensitäten und hat zur Folge, dass heute nur wenige Bereiche mit der natürlichen Vegetation bedeckt sind.

	Fläche/Stck.	E-Preis	Kosten
Vorbereitung Baumscheibe	30 Stck.	5,00 EUR/Stck.	150,00 EUR
Baumpflanzung	30 Stck.	400,00 EUR/Stck.	12.000,00 EUR
Entwicklungspflege Bäume	30 Stck.	144,00 EUR/Stck. ¹	4.320,00 EUR
Summe			16.470,00 EUR

Rückbau Weg zum Steinbruchsee

	Fläche/Stck.	E-Preis	Kosten
Rückbau Weg	800 m ²	10,00 EUR/m ²	8.000,00 EUR
Mutterbodenandeckung /	800 m ²	2,10 EUR/m ²	1.680,00 EUR
Initialansaat			
Summe			9.680,00 EUR

Baumpflanzungen Straße der Befreiung

	Fläche/Stck.	E-Preis	Kosten
Rückbau Stellplätze	225 m ²	10,00 EUR/m ²	2.250,00 EUR
Herstellung Baumscheibe*	18 Stck.	260,00 EUR/Stck.	4.680,00 EUR
Baumpflanzungen	18 Stck.	300,00 EUR/Stck.	5.400,00 EUR
Entwicklungspflege Bäume	18 Stck.	144,00 EUR/Stck. ¹	2.592,00 EUR
Summe			14.922,00 EUR

Baumpflanzungen Diesterwegstraße

	Fläche/Stck.	E-Preis	Kosten
--	--------------	---------	--------

Rückbau Stellplätze	262 m ²	10,00 EUR/m ²	2.620,00 EUR
Herstellung Baumscheibe*	21 Stck.	260,00 EUR/Stck.	5.460,00 EUR
Baumpflanzungen	8 Stck.	300,00 EUR/Stck.	2.400,00 EUR
Baumpflanzungen	21 Stck.	300,00 EUR/Stck.	6.300,00 EUR
Entwicklungspflege Bäume	29 Stck.	144,00 EUR/Stck. ¹	4.176,00 EUR
Summe			20.956,00 EUR

Gestaltung der Brachfläche in Ammendorf

	Fläche/Stck.	E-Preis	Kosten
Rückbau befestigter Flächen	200 m ²	15,00 EUR/m ²	3.000,00 EUR
Bodenverbesserung	1.900 m ²	8,00 EUR/m ²	15.200,00 EUR
Baumpflanzungen	10 Stck.	200,00 EUR/Stck.	2.000,00 EUR
Baumpflanzungen	10 Stck.	100,00 EUR/Stck.	1.000,00 EUR
Gehölzanpflanzungen	1.900 m ²	4,50 EUR/m ²	8.550,00 EUR
Entwicklungspflege Bäume	10 Stck.	144,00 EUR/Stck. ¹	1.440,00 EUR
Entwicklungspflege Sträucher	1.900 m ²	1,50 EUR/m ²	2.850,00 EUR
Summe			34.040,00 EUR